



第 22 期

決算・運用状況の  
ご報告

資産運用報告

自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日

<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。

スマートフォン用  
トップページ画面

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

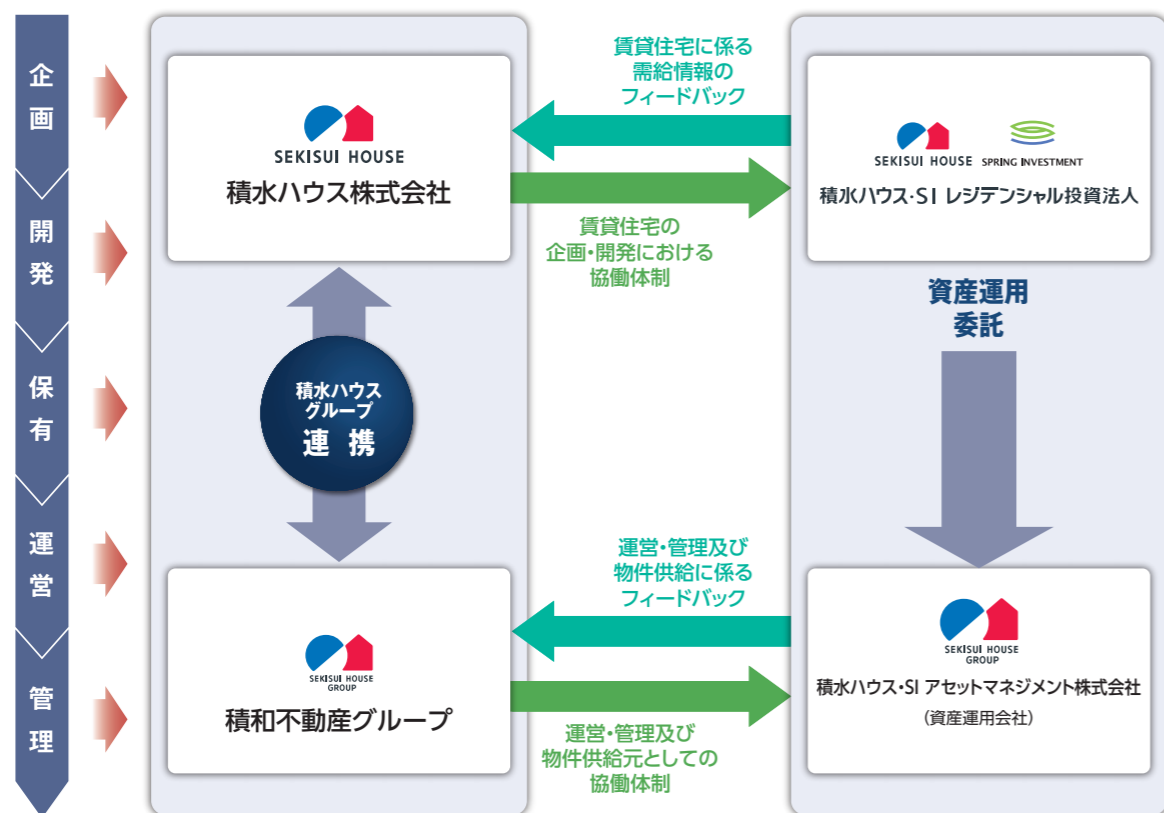


# 本投資法人は積水ハウスをメインスポンサーとする住居を投資対象としたJ-REITです。

## 本投資法人の特徴

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

## 積水ハウスグループとの協働体制



## 積水ハウスが企画・開発した賃貸住宅を取得するため平成28年10月 公募増資を実施

調達金額

9,708百万円

(第三者割当分を含みます。)

新投資口発行口数

87,400口

(第三者割当分を含みます。)

平成28年11月 住居2物件取得



プライムメゾン白金高輪

プライムメゾン市谷山伏町

## オファリング・ハイライト

### 高品質な住居物件の組入れによるポートフォリオの強化

積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画・開発された「プライムメゾン」シリーズ2物件の取得

東京都心（港区・新宿区）かつJR山手線内側に所在する希少性の高い「築浅」・「駅近」の「大型」物件の取得

### 成長戦略の着実な実行による好循環な成長サイクルの確立

継続的な資産規模の拡大によるポートフォリオの持続的強化

LTV水準の引下げによる新たな借入余力の創出

1口当たりNAVの増加効果

今回の公募増資を契機に、平成28年5月に公表した新たな成長戦略フェーズⅢを積極的に展開し、これまで以上に好循環な成長サイクルの確立を目指します。

## 投資主の皆様へ



積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人  
執行役員  
積水ハウス・S I 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・S I レジデンシャル投資法人の平成28年9月期(第22期)の運用状況をご報告申し上げます。

本投資法人は、積水ハウスグループが企画・開発する高品質な賃貸住宅を軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略とし、主たる用途が「住居」である不動産関連資産を投資対象とするとともに、既存商業施設については当面安定的な運用に努めつつ、時機をみて譲渡の判断を行うこととしています。

その方針のもと昨年11月に郊外型商業施設4物件を譲渡し、これを受けて当期においては、積水ハウスグループが企画・開発又は保有する高品質な賃貸住宅の取得により住居ポートフォリオの充実を図りました。具体的には、積水ハウスより「プライムメゾン渋谷」「プライムメゾン初台」、積水ハウスの100%子会社である積和不動産関西より「エスティメゾン上町台」「エスティメゾン神戸三宮」の合計4物件を取得しました。

また、当期首に保有していた既存商業施設2物件のうち、「b-town南青山」について、譲渡益が得られる価格で譲渡し、当期末現在において残る商業施設は「浜松プラザ」1物件のみとなりました。更に当期においては、住居物件である「エスティメゾン東新宿」の土地の一部(実測面積6.62㎡)の買取の申し出を受け検討したところ、本物件の価値を毀損するものではないと判断するに至り、譲渡益が得られる価格にて譲渡しました。

上記の結果、当期末の保有物件数は111物件となり、資産規模は1,991億円、ポートフォリオ全体に占める住居比率は98.1%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96.8%、期中平均稼働率は96.5%と引き続き高い水準を維持しています。

財務面においては、財務基盤の更なる強化を図るべく平成28年8月に返済期限が到来した既存借入金総額100億円(全て変動金利/平均借入期間約8か月)について借換えを行い、借入金利の固定化・借入期間の長期化を図りました。また、「b-town南青山」の譲渡代金を原資として既存借入金15億円の期限前返済を実施し、保守的なLTVコントロールを行うとともに借入コストの低減を図っています。

これらの取組みの結果、当期の業績は、営業収益が6,693百万円、営業利益が2,739百万円、当期純利益が2,192百万円となり、当期の1口当たり分配金は2,145円となりました。

また、平成29年3月期(第23期)に入り、平成28年10月には公募増資を実施し、その調達資金にて積水ハウスより「プライムメゾン白金高輪」「プライムメゾン市谷山伏町」の住居2物件を平成28年11月1日に取得しました。更に、この公募増資の実施の決議に併せ、平成28年10月に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を締結しました。

本投資法人は、この公募増資を契機に平成28年5月に公表した新たな成長戦略フェーズⅢを積極的に展開し、引き続き投資主利益の最大化を目指してまいります。

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、お願い申し上げます。

## 平成28年9月期(第22期)の運用サマリー

決算・分配状況	・営業収益6,693百万円、営業利益2,739百万円、当期純利益2,192百万円、圧縮積立金繰入額8百万円 ・1口当たり分配金 <b>2,145円</b> (当初予想比0.7%増)
ファイナンス活動	・平成28年4月に取得した住居4物件の取得資金の新規借入(総額65億円) ・平成28年8月に返済期限が到来した既存借入金100億円のリファイナンス ・平成28年9月、商業施設の譲渡代金の一部を活用し、既存借入金15億円の期限前返済を実施
ポートフォリオの運用状況	・稼働率(ポートフォリオ全体):96.8%(平成28年9月期末(第22期末)) ・積水ハウスグループとの物件パイプラインにより住居4物件を取得 ・ポートフォリオの安定性の更なる強化及び質的向上を企図し、商業施設1物件及び住居1物件(土地の一部)を譲渡

## 決算ハイライト

### 1口当たり分配金について

平成28年9月期(第22期) 1口当たり分配金 **2,145円**

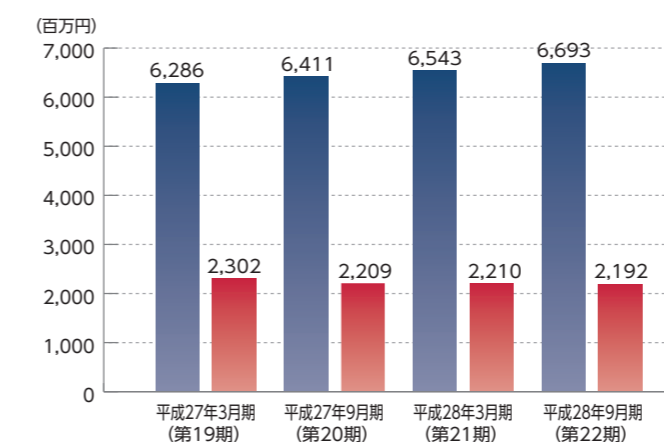
### 決算・分配状況

決算年月	平成27年3月期	平成27年9月期	平成28年3月期	平成28年9月期	平成29年3月期	平成29年9月期
期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期(予想)	第24期(予想)
営業収益(百万円)	6,286	6,411	6,543	<b>6,693</b>	6,857	6,845
営業利益(百万円)	2,814	2,743	2,741	<b>2,739</b>	2,975	2,948
経常利益(百万円)	2,305	2,211	2,214	<b>2,193</b>	2,412	2,401
当期純利益(百万円)	2,302	2,209	2,210	<b>2,192</b>	2,410	2,399
圧縮積立金繰入額(百万円)	77	49	47	<b>8</b>	-	-
1口当たり分配金(円)	2,185	2,122	2,125	<b>2,145</b>	2,180	2,170

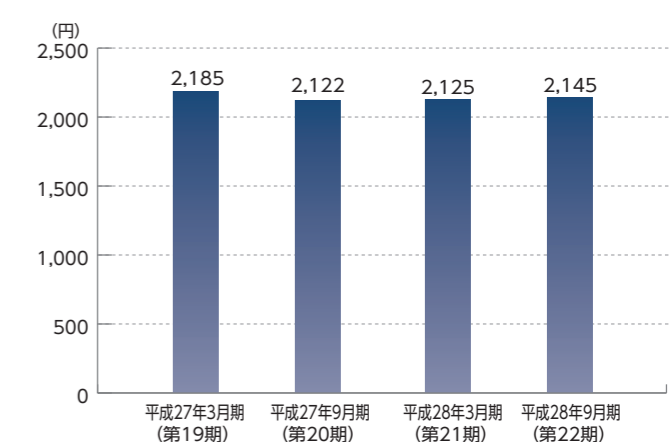
(注1)「平成29年3月期(第23期(予想))」及び「平成29年9月期(第24期(予想))」の各項目の数値は、一定の前提条件のもとに算出した平成28年11月15日(決算公表日)現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、圧縮積立金繰入額及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。  
(注2)「平成27年3月期(第19期)」「平成27年9月期(第20期)」「平成28年3月期(第21期)」及び「平成28年9月期(第22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77百万円、49百万円、47百万円及び8百万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



## CONTENTS

- 4 投資主の皆様へ
- 5 決算ハイライト
- 6 TOPICS 資産運用会社 社長インタビュー
- 12 第23期取得物件
- 14 ポートフォリオマネジメント
- 16 財務基盤の更なる強化
- 18 CSR・環境活動への取組み実例
- 19 IR活動の実績とIRツールのご紹介
- 20 住居ポートフォリオマップ
- 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

INTERVIEW

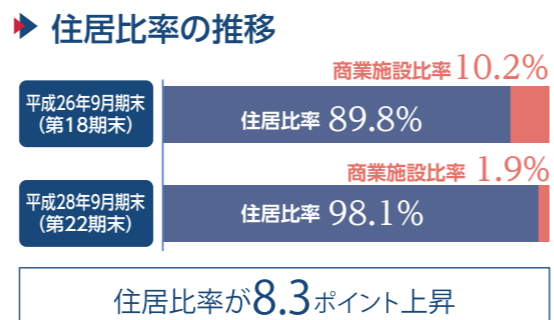
# 積水ハウスがメインスポンサーであることの強みを最大限に活かし、投資主利益の最大化を目指します。

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

**Q** 最初に第22期を振り返って、総括をお願いします。

**A** 本投資法人は、平成24年3月期(第13期)より「分配金水準に配慮しつつ、資産規模2,000億円を目指す」ことを戦略目標として成長戦略フェーズIIを展開し、着実に外部成長を図りつつ、分配金水準を安定的に確保し続けてきました。こうした状況の中で第22期の運用を開始し、平成28年4月に積水ハウスグループから「プライムメゾン渋谷」「プライムメゾン初台」「エスティメゾン上町台」「エスティメゾン神戸三宮」の合計4物件を取得したことで**資産規模を2,007億円にまで拡大**させることができましたので、新たな成長ステージに移行すべき時機と判断し、平成28年5月に、**成長戦略フェーズIIIを公表**するに至りました。

平成28年9月には既存商業施設の一つであった「b-town南青山」を譲渡することにより含み損の解消と譲渡益の獲得を実現し、**残る既存商業施設は「浜松プラザ」1物件のみ**となりました。これにより、平成26年6月の投資主総会にて規約を変更し投資対象を「住居」に限定して以来、推し進めてきた**住居特化型リートへの転換に一定の目処**を付けることができました。平成26年9月期(第18期)末時点において89.8%であった住居比率は、第22期末時点で98.1%、平成28年10月に実施した公募増資による資産規模の拡大後においては98.2%にまで上昇しています。本投資法人としてはこれらの取組みによりポートフォリオの安定性が強化されたことから、今後の成長を図る上での基盤整備ができたものと考えています。



プライムメゾン渋谷    プライムメゾン初台    エスティメゾン上町台    エスティメゾン神戸三宮



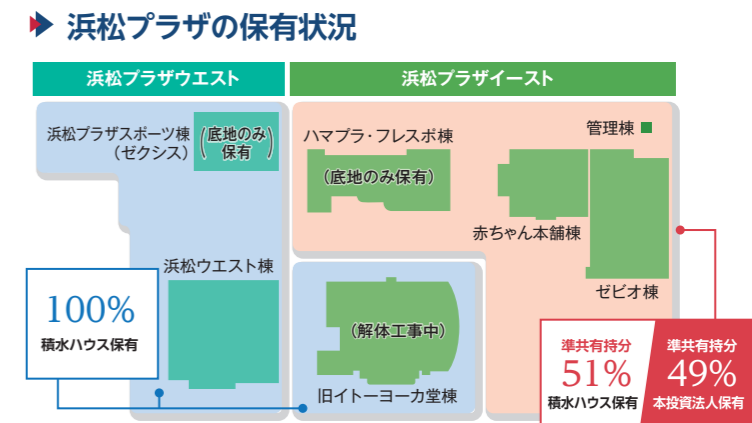
**Q** 平成28年5月に公表された成長戦略フェーズIIIは具体的にどのような内容になっていますでしょうか。

**A** 平成28年5月に公表した成長戦略フェーズIIIでは、「**投資主利益にフォーカスしたポートフォリオと財務基盤の持続的強化**」という運用方針のもと、「**分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模3,000億円を目指す**」という中長期的な戦略目標を掲げています。更なる成長へと新たな一歩を踏み出すため、積水ハウスグループの総合力を最大限活用することを各施策の柱としています。

成長戦略フェーズIII	運用方針	投資主利益にフォーカスしたポートフォリオと財務基盤の持続的強化
	外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 積水ハウスグループとの物件パイプラインの活用による継続的な外部成長</li> <li>■ 物件入替えによる収益性及びポートフォリオの質的向上を推進</li> <li>■ 多様な住宅系アセットへの投資(学生寮、社宅、サービス付高齢者向け住宅)</li> </ul>
	内部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 積和不動産各社との連携強化による運用資産に係る収益性の向上</li> <li>■ 適切な計画修繕及びバリューアップ工事による資産価値の維持・向上</li> <li>■ CO<sub>2</sub>低減等を目的とした環境配慮型運用による長期的な付加価値の向上</li> </ul>
	財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 機動的な公募増資の実施による時価総額、流動性及び投資家層の更なる拡大</li> <li>■ 保守的なLTVコントロールにより強固な財務基盤を維持</li> <li>■ 長期・固定・分散での資金調達を基本としつつ、資金調達コストの削減を継続</li> </ul>
	戦略目標	分配金水準の維持・向上を図りつつ、資産規模3,000億円を目指す

**Q** 平成28年9月に「b-town南青山」を譲渡したことで残る商業施設は「浜松プラザ」のみとなりましたが、今後の運用方針をお聞かせください。

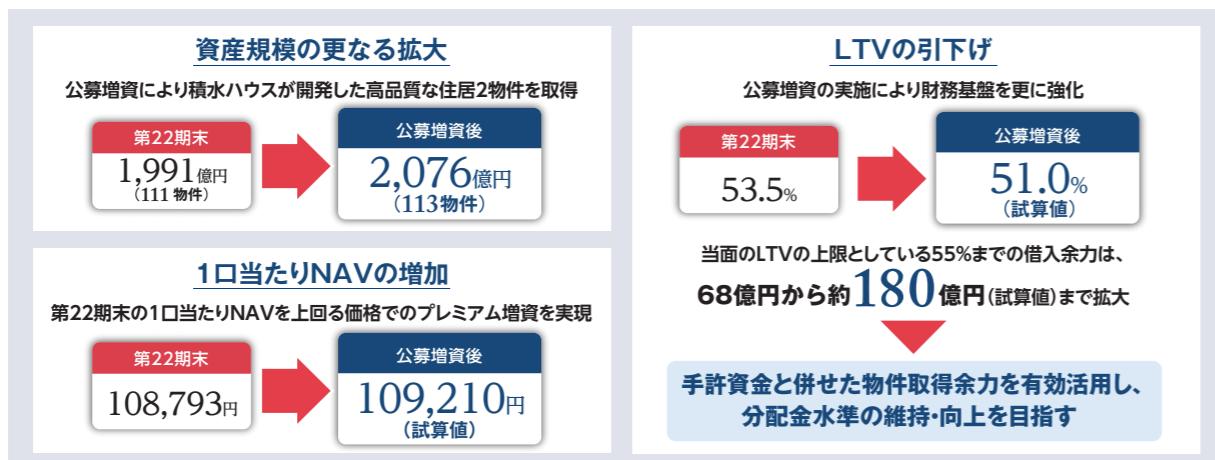
**A** 保有する商業施設として最後の1物件となった「浜松プラザ」は、平成27年1月にイトーヨーカドーが閉店した旧イトーヨーカ堂棟部分について、その所有者である積水ハウスのリーシングにより後継テナントがコストコホールセールジャパン株式会社に決定し、積水ハウスが現在、同テナントと出店計画につき協議を行っているところです。本投資法人としては、まずは出店計画の速やかな実現に向けて最大限協力するとともに、**安定的な運用と施設全体の再生に努めることが先決**と考えており、積水ハウスと協働して施設全体の資産価値の向上を図った上で、**時機を見て譲渡の判断を行うことを検討**する方針です。



**Q4** 平成28年10月に2年ぶりの公募増資を行いました、その意義について教えてください。

**A** 今回の公募増資を契機に、新たな成長戦略フェーズⅢを積極的に展開し、これまで以上に好循環な成長サイクルの確立を目指します。そのために、公募増資により調達した資金は、平成28年11月にメインスポンサーである積水ハウスから「**プライムメゾン白金高輪**」「**プライムメゾン市谷山伏町**」を取得するための資金に充当しました。これらは、積水ハウスが企画・開発した「プライムメゾン」シリーズの物件です。東京都心（港区・新宿区）かつJR山手線内側に所在する希少性の高い「築浅」・「駅近」の「大型」物件で、競争優位性の高い物件を鑑定評価額を下回るリーズナブルな価格で取得することができました。これは、**ポートフォリオの質と収益性を維持・向上させながら資産規模を拡大していくという本投資法人の基本戦略を具現化**したものと考えるでしょう（物件詳細はP.12-13 第23期取得物件の頁をご参照ください）。そして、今回の公募増資では、1口当たりの出資総額を上回る価格での、いわゆるプレミアム増資を実現することができました。これによって投資主価値を示す指標の1つである1口当たりNAV（時価ベースの1口当たり純資産）についてもプラス効果が見込まれます。これと同時に、財務指標の一つであるLTV（総資産額に占める有利子負債総額の割合）についても、平成28年9月期（第22期）末の53.5%から51%程度まで引き下げることができました。成長戦略フェーズⅢの目標として掲げた資産規模3,000億円の達成に向けて、今後更なる成長を実現していくためには、安定的な財務基盤の確保とともに借入余力、即ち物件取得余力を拡充する必要があります。本投資法人では、安定的な財務基盤維持の目安として、当面のLTVの上限の目処を55%とする方針であり、その上限に達するまで、**約180億円の借入余力を確保**することができました。更に今回の公募増資による資産規模の拡大と併せて、資産運用会社に対して支払う資産運用報酬について新たな報酬体系に移行することにより、**LTVの引下げのみならず、平成29年3月期（第23期）と平成29年9月期（第24期）の1口当たり分配金の増加が見込まれます**。これらは、本投資法人がこれから成長戦略フェーズⅢを展開していくにあたっての基盤となるものと考えています。

▶ **公募増資の効果**



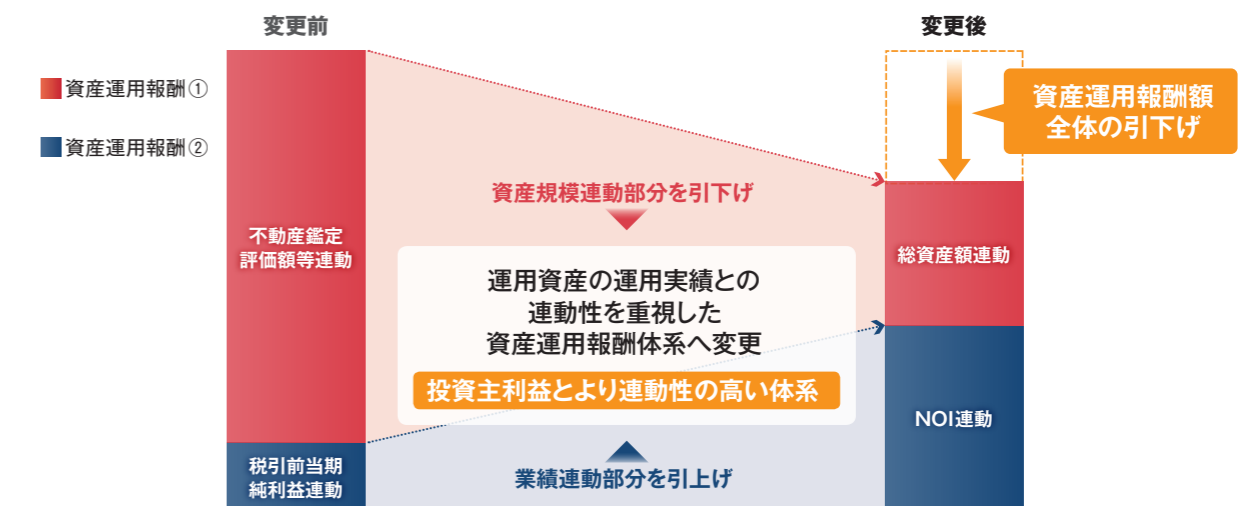
(注1)「第22期末1口当たりNAV」は、鑑定評価額に基づいた時価ベースの純資産額から平成28年9月期（第22期）における分配金総額を控除し、当該期末の発行済投資口の総口数で除して算出し、単位未満を切り捨てて記載しています。また、「公募増資後1口当たりNAV」は平成28年9月期（第22期）末のNAVを基に、平成28年10月に実施した公募増資時取得資産の鑑定評価額及び当該公募増資における発行口数等を加味して算出した試算値です。  
(注2)「第22期末LTV」は平成28年9月期（第22期）末における総資産額に占める有利子負債の割合をいい、「公募増資後LTV」は平成28年9月期（第22期）末の総資産額を基に、平成28年10月に実施した公募増資における調達資金及び上記取得資産の敷金を加味して算出しており、それぞれ小数第二位を四捨五入して記載しています。

**Q5** 今回、資産運用会社に対する資産運用報酬体系を変更しましたが、具体的にどのように変わったのでしょうか。

**A** 従前の資産運用報酬体系は不動産鑑定評価額等に連動する資産運用報酬①及び税引前当期純利益に連動する資産運用報酬②を中心に構成されており、資産規模に連動する資産運用報酬①が資産運用報酬額の大半を占めていました。本投資法人は、これを**より投資主利益との連動性が高い資産運用報酬体系とするために、本投資法人の業績に連動する資産運用報酬②の比率を引き上げる**必要があると考えました。そのために、平成28年6月10日に開催した第7回投資主総会において規約を一部変更し、平成29年3月期（第23期）からの資産運用報酬の体系を変更しました。新たな資産運用報酬体系においては、資産運用報酬①の算定の基礎を不動産鑑定評価額等から総資産額に変更するとともに、資産運用報酬②の算定の基礎を税引前当期純利益から減価償却費等控除前の不動産賃貸事業利益（NOI）に変更し、それぞれの報酬料率も新たに設定し上限を定めました。更に、**実際に適用する報酬料率を上限の料率よりも低い水準に設定**したことにより、平成29年3月期（第23期）の資産運用報酬額については、従前の資産運用報酬体系により算定した場合と比較して1億円程度の削減が見込まれます。今回の資産運用報酬体系の変更は、本投資法人の今後の分配金水準の維持・向上を後押しするものと考えています。

▶ **資産運用報酬体系の変更と適用料率の決定**

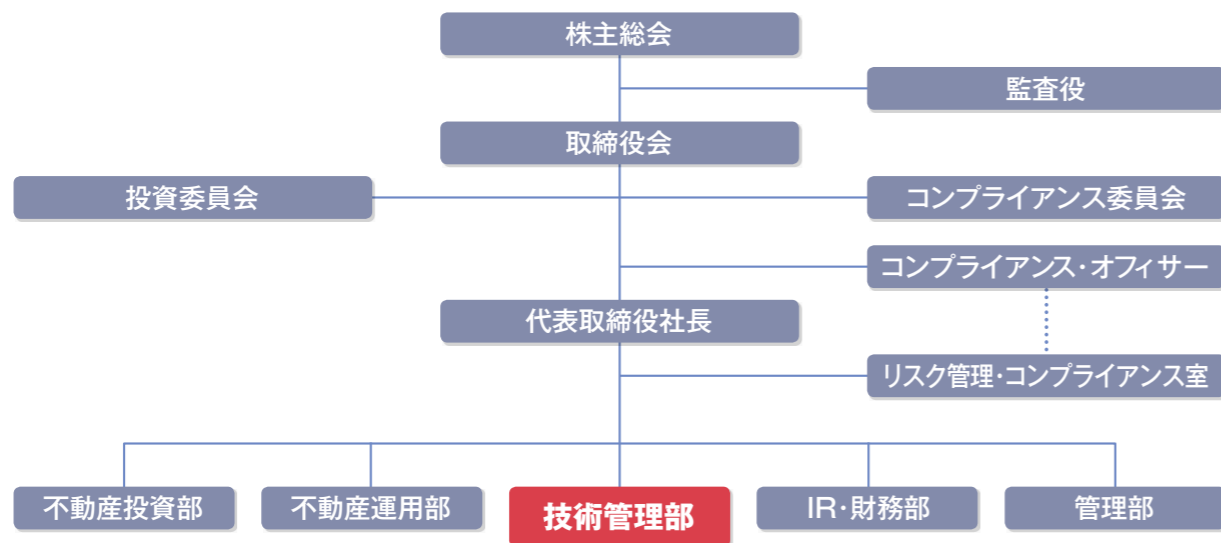
平成29年3月期（第23期）の資産運用報酬を変更前の資産運用報酬体系により算定した場合との差額 **△139** 百万円（試算値）



区分	変更前の資産運用報酬体系		変更後の資産運用報酬体系	
	算定の基礎	報酬料率 [適用料率]	算定の基礎	報酬料率 [上限料率] [適用料率]
資産運用報酬①	不動産鑑定評価額等	年 0.4%	直前決算期末の総資産額 2,000億円迄の部分 2,000億円超の部分	年 0.15% 年 0.10%
資産運用報酬②	税引前当期純利益	3.0%	NOI (減価償却前不動産賃貸事業利益)	5.0% 4.0%

## Q 6 資産運用会社に「技術管理部」という部署を新設されましたが、その理由を教えてください。

**A** 本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・SI アセットマネジメントは、平成28年7月1日付で「**技術管理部**」を新設しました。これは、順調に増大してきた運用資産について、**長期修繕計画の策定や修繕工事の検討・管理等といった技術的な分野の業務を専門的に担う部署**を設置することで、業務の効率化を推進するとともに、運用資産の徹底した品質管理を行うことを狙いとしたものです。具体的な業務としては、運用資産の法定点検や継続エンジニアリングレポートの取得を行うほか、築年数が相当程度経過した物件について劣化診断調査等を実施し、その結果を踏まえて長期修繕計画の策定及び修繕工事の検討・管理等を行います。**運用資産の品質管理を徹底し最適な修繕を行うことで、運用資産の価値及び競争力の維持・向上**を図り、ひいては運用資産の稼働率・賃料水準の維持・向上といった内部成長につなげていきたいと考えています。



### ▶ 平成28年9月期 (第22期) 大規模修繕工事実施実績

実施物件名	築年数 <sup>(注)</sup>	工事金額(消費税別)	工事内容	工事期間
エスティメゾン恵比寿Ⅱ	13.4年	58百万円	外壁及び共用廊下壁面補修・塗装、バルコニー防水工事等	平成28年5月~9月
エスティメゾン神田	12.7年	45百万円		
エスティメゾン町田	12.7年	75百万円		

(注) [築年数]は、平成28年11月15日(決算公表日)現在を基準日とした築年数を記載しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

## Q 7 最後になりますが、本投資法人の強みを教えてください。

**A** 本投資法人の最大の強みは、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループの総合力を活用できることです。積水ハウスは、「住環境創造企業」として戸建住宅や賃貸住宅等の設計、施工及び請負等を行う住宅産業のリーディングカンパニーであり、積水ハウスの100%子会社である積和不動産各社は、積水ハウスグループの総合不動産企業として、全国各地で不動産事業を展開しており、約50万戸を超える賃貸管理実績を有しています。このように積水ハウスグループは、不動産賃貸事業についても豊富な実績、ノウハウと全国的なネットワークを有しており、本投資法人は、その積水ハウスグループとの協働により、**企画・開発から運営・管理まで、物件のライフサイクルにわたる効果的かつ効率的なマネジメントが可能な体制**を構築しています。

具体的には、積水ハウスの開発部門の物件企画会議に、資産運用会社の担当者がオブザーバーとして参加し、賃貸住宅に関する積極的な情報交換を行っています。特に、重点投資エリアである東京圏主要都市部における賃貸住宅の開発に企画段階から関わることで、**積水ハウスから高品質な住居物件をまとまった規模で取得できることは、大きな強み**です。

本投資法人が積水ハウスグループから取得する物件の運営・管理に際しては、原則として全国規模で豊富な賃貸管理実績を有している積和不動産グループにその業務を委託し、効果的なテナント募集と効率的な一括管理を行っています。

更に、こうした成長を支える財務基盤についても、積水ハウスの信用力を背景に継続して安全性の強化に努めています。

今後もこれらの強みを最大限に活かし、投資主利益の最大化、安定的な配当水準の確保に努めてまいります。



### 上記物件企画会議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

#### 12物件中11物件が東京圏主要都市部(全て東京23区)に立地

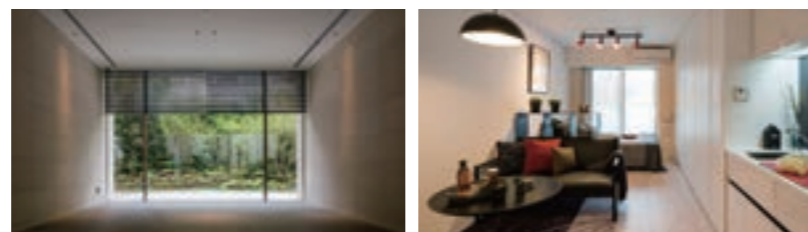
竣工済物件: 2物件 住戸数 284戸	建築中物件(建築確認済み): 5物件 住戸数 782戸	企画中物件
プライムメゾン 白金台タワー (東京都品川区) 住戸数220戸 <平成28年5月竣工> プライムメゾン 浅草橋 (東京都台東区) 住戸数64戸 <平成28年10月竣工>	(仮称)プライムメゾン 大塚 (東京都豊島区) 住戸数144戸 (仮称)プライムメゾン 代官山 (東京都目黒区) 住戸数27戸 (仮称)プライムメゾン 三田綱町 (東京都港区) 住戸数18戸	5物件 東京都23区 4物件 大阪市 1物件

## 第23期取得物件 — 積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画・開発された高品質な「プライムメゾン」シリーズの取得 —

### 住居-118 プライムメゾン白金高輪



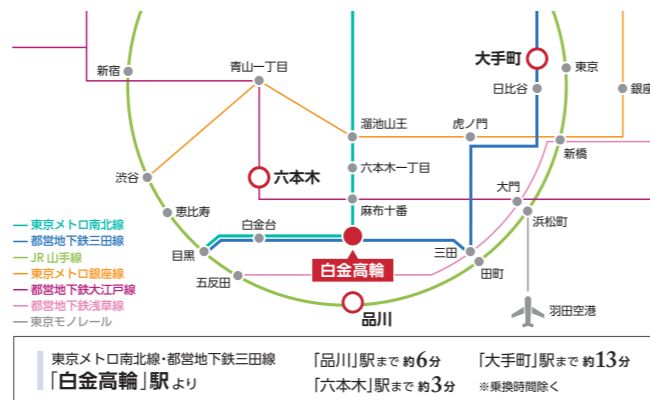
東京圏主要都市部	駅徒歩約3分	築1.4年	シングルタイプ中心
所在地	東京都港区三田		
最寄駅	東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線「白金高輪」駅 徒歩約3分		
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階/地下1階		
建築時期	平成27年6月15日		
賃貸可能戸数	147戸		
取得日	平成28年11月1日		
取得価格	鑑定評価額	償却前鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4,500百万円	4,690百万円	4.5%	3.9%
取得直前月末稼働率			
96.8%			



#### アクセス至便、洗練された住環境に立地した高級感ある築浅物件

本物件は、山手線の内側に立地し、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線「白金高輪」駅まで徒歩約3分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。ビジネス街である「大手町」、外資系企業が多く集積する「六本木」、大型商業施設や各種小売店舗が建ち並び「恵比寿」、「銀座」などの多彩なスポットへの接近性が高い一方で、本物件周辺は、洗練された雰囲気を持つ落ち着いた住環境であり、スーパーマー

ケット、コンビニエンスストア、区役所、病院や各種飲食店等の生活施設が徒歩圏内にあることから住環境にも優れています。また、エントランスのオートロックシステム、エレベーターに関係者以外の使用を制限するセキュリティの設置、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に断熱性の高いペアガラスが備えられており、高級感のある内廊下仕様となっています。更に、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。



#### 本物件の住戸タイプ

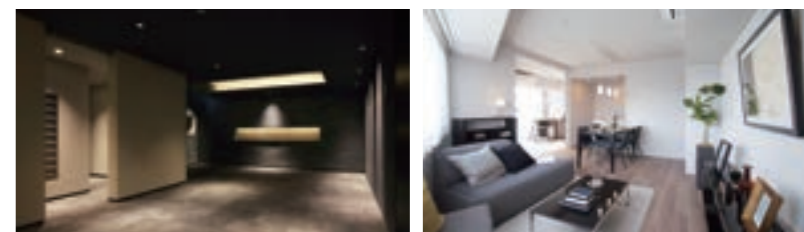
住戸タイプ	戸数	面積
1R/1K	134戸	23.11㎡~27.88㎡ (平均24.38㎡)
1LDK	11戸	全て50.18㎡
2LDK	2戸	全て52.02㎡

1R/1Kタイプの住戸を中心に  
 広めの1LDK、2LDKも用意し、  
 様々な世帯構成への対応が可能

### 住居-119 プライムメゾン市谷山伏町



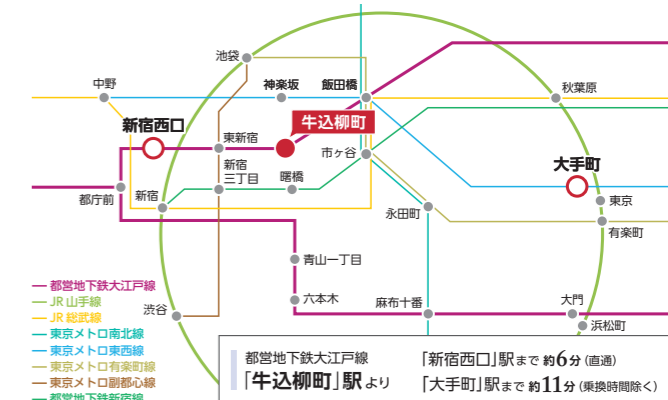
東京圏主要都市部	駅徒歩約3分	築1.0年	シングルタイプ中心
所在地	東京都新宿区市谷山伏町		
最寄駅	都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅 徒歩約3分		
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上13階/地下2階		
建築時期	平成27年10月13日		
賃貸可能戸数	117戸		
取得日	平成28年11月1日		
取得価格	鑑定評価額	償却前鑑定NOI利回り	償却後鑑定NOI利回り
4,000百万円	4,070百万円	4.6%	3.9%
取得直前月末稼働率			
92.5%			



#### 交通利便性、生活利便性に優れた高級感ある築浅物件

本物件は、山手線の内側に立地し、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅まで徒歩約3分のほか、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅及び東京メトロ東西線「神楽坂」駅まで徒歩圏内で利用可能な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築浅の賃貸マンションです。最寄駅の「牛込柳町」駅周辺には日用品を取り扱う店舗や飲食店が集積し、生活利便性にも優れています。また、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ及びTVモニター付インターホン等の防犯

設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場及び宅配ボックス、各住戸に断熱性の高いペアガラスが備えられており、安全性と快適性に優れるとともに、高級感のある内廊下仕様となっています。更に、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。



#### 本物件の住戸タイプ

住戸タイプ	戸数	面積
1K	75戸	25.06㎡~36.69㎡ (平均 26.66㎡)
1(S)LDK	36戸	37.02㎡~55.05㎡ (平均 48.25㎡)
2LDK	6戸	全て60.36㎡

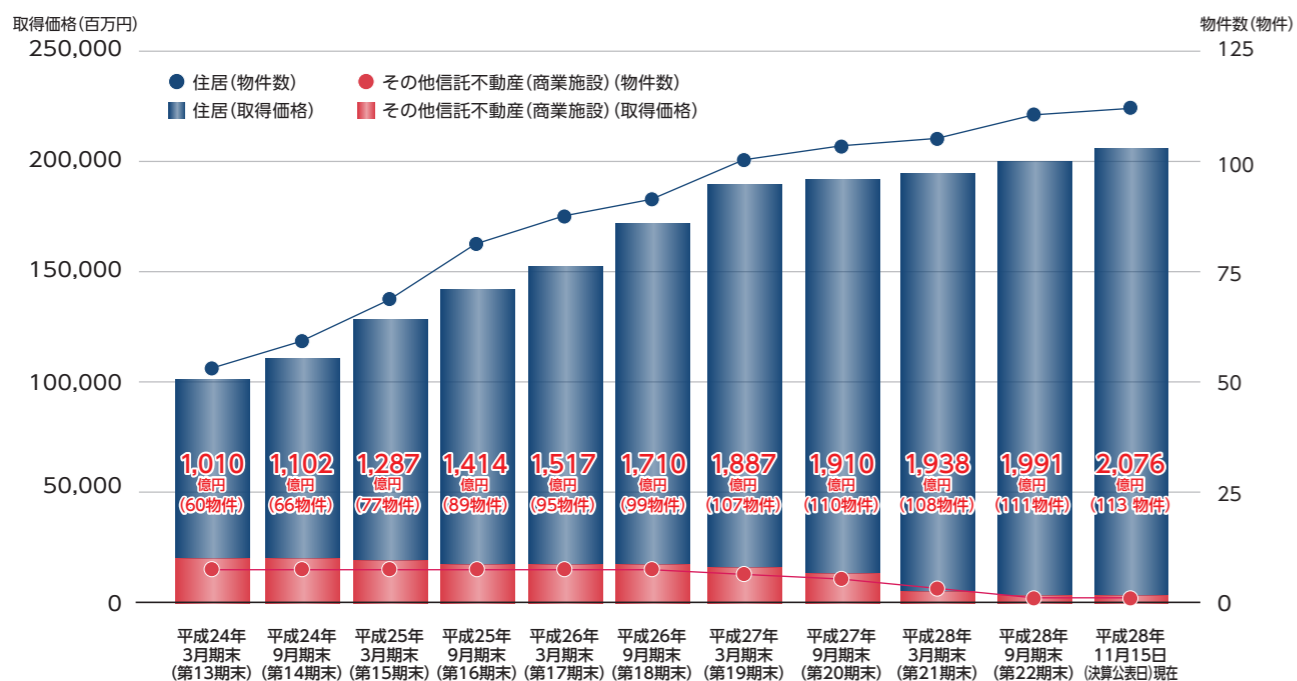
1Kタイプの住戸を中心とし、  
 1(S)LDKや2LDKタイプも取り揃え、  
 幅広いニーズに対応が可能

(注)上記築年数は、平成28年11月15日(決算公表日)現在を基準日とした築年数を記載しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。「鑑定評価額」は取得時における不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しており、「償却前鑑定NOI利回り」は減価償却費を加味しない不動産鑑定評価上の直接還元法に基づき鑑定NOIを、「償却後鑑定NOI利回り」は前述の鑑定NOIから各取得資産の想定減価償却費を控除し算出した数値を、それぞれ取得価格で除し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

# ポートフォリオマネジメント

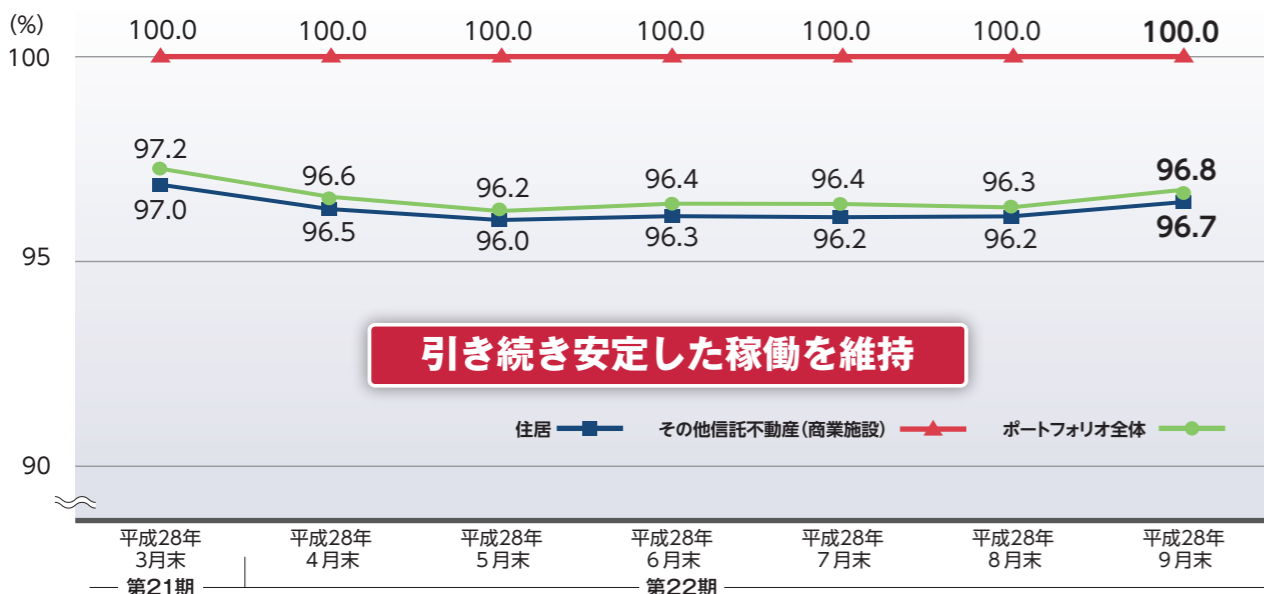
## ■ 資産規模の推移

第22期初に積水ハウスグループから4物件を取得したことにより、資産規模2,000億円を達成しました。また、平成28年7月に「エステイメゾン東新宿」の土地の一部を譲渡し、平成28年9月に「b-town南青山」を譲渡したことにより、残る商業施設は1物件のみとなり、第22期末の資産規模は1,991億円、住居比率は98.1%となりました。  
その後公募増資によって積水ハウスから2物件を取得し、平成28年11月15日(決算公表日)現在の資産規模は2,076億円、住居比率は98.2%となっています。



## ■ 稼働率の推移

第22期は、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リーシングにより、期中平均稼働率は96.5%、第22期末現在の稼働率は96.8%と引き続き前期と同等の高い水準を確保しました。



**引き続き安定した稼働を維持**

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

## ■ 運用資産のコスト削減に向けた取組み

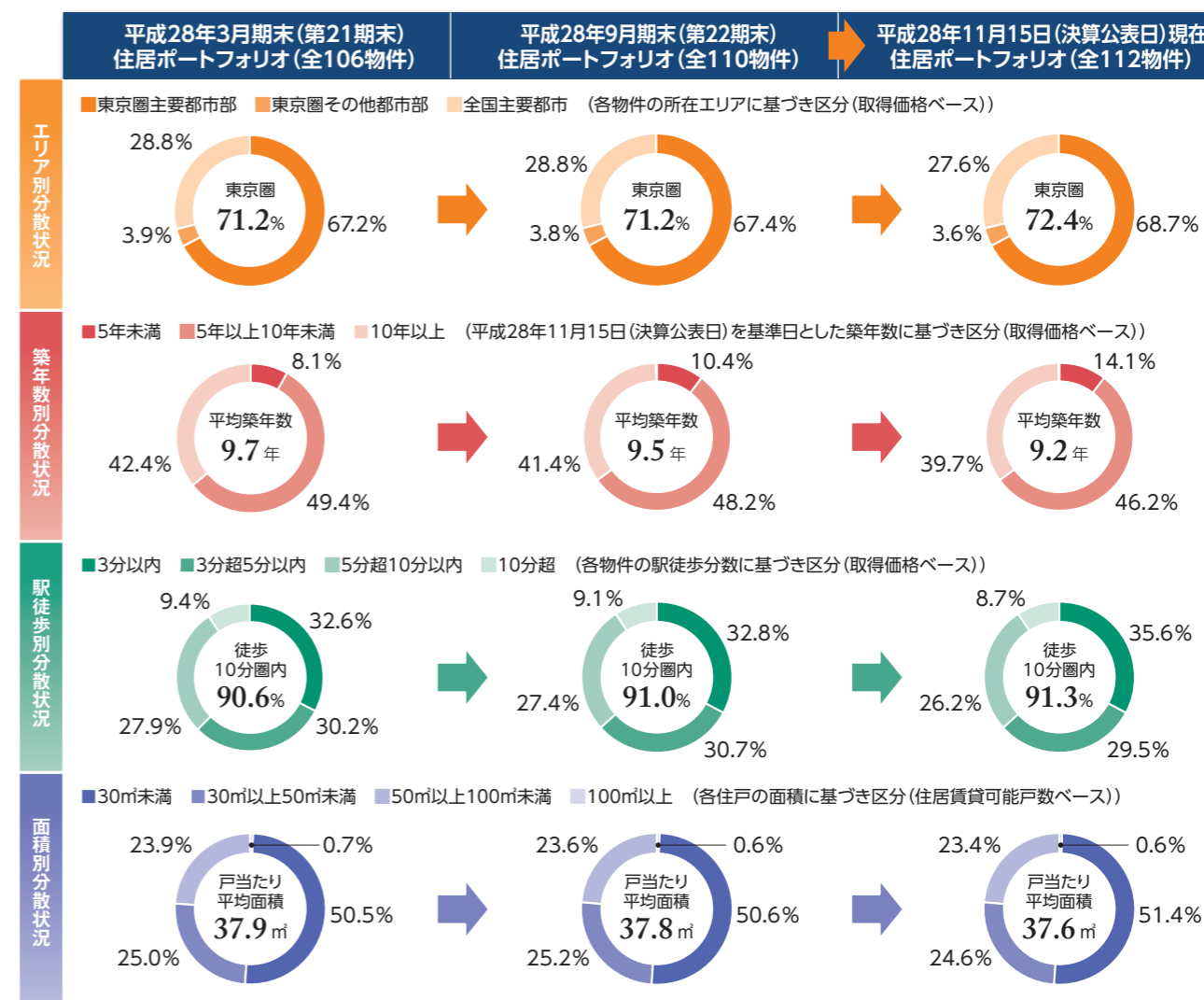
共用部における電気料金の削減を企画し、一部の物件の電力供給会社を変更しました。

地域	変更実施物件名	従来電気料金	変更後電気料金(試算)	削減割合	年間削減見込額
東京電力管内物件	エステイメゾン麻布永坂他 47物件	約 35百万円/年	約 32百万円/年	7.8%	約 2.7百万円/年
関西電力管内物件	エステイメゾン京橋他 11物件	約 15百万円/年	約 14百万円/年	9.5%	約 1.4百万円/年
合計	60物件 (住居全110物件に対し、54.5%に導入)	約 50百万円/年	約 46百万円/年	8.3%	約 4.2百万円/年

・電気供給会社の変更に伴う特別なコスト負担はなし  
・電気料金の削減がそのままポートフォリオの収益性向上に貢献

(注) 新電力供給会社の導入における「年間削減見込額」は、新電力供給会社からの提案資料を基に資産運用会社にて試算した数値です。

## (ご参考) 住居ポートフォリオの状況



(注1) 「平均築年数」は平成28年11月15日(決算公表日)現在を基準日とし、各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。



# 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、財務健全性の観点から、固定金利比率、長期負債比率及び平均借入残存期間の現状の水準の維持に努めています。

<b>格付の状況</b> 平成28年11月15日 (決算公表日)現在	<b>株式会社日本格付研究所 (JCR)</b> [長期発行体格付] <b>AA-(安定的)</b>	<b>株式会社格付投資情報センター (R&amp;I)</b> [発行体格付] <b>A+(安定的)</b>
<b>固定金利比率</b> <b>90.6%</b> 平成28年9月期(第22期)末現在	<b>長期負債比率</b> <b>97.2%</b> 平成28年9月期(第22期)末現在	<b>平均借入残存期間</b> <b>4.3年</b> 平成28年9月期(第22期)末現在

(注1)「固定金利比率」は、金利スワップ契約を締結することにより実質的に固定化された借入金を含み、「長期負債比率」は、一年内返済予定の長期借入金を含み、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。  
 (注2)「平均借入残存期間」は、有利子負債の返済日までの残存期間を有利子負債残高で加重平均して算出しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

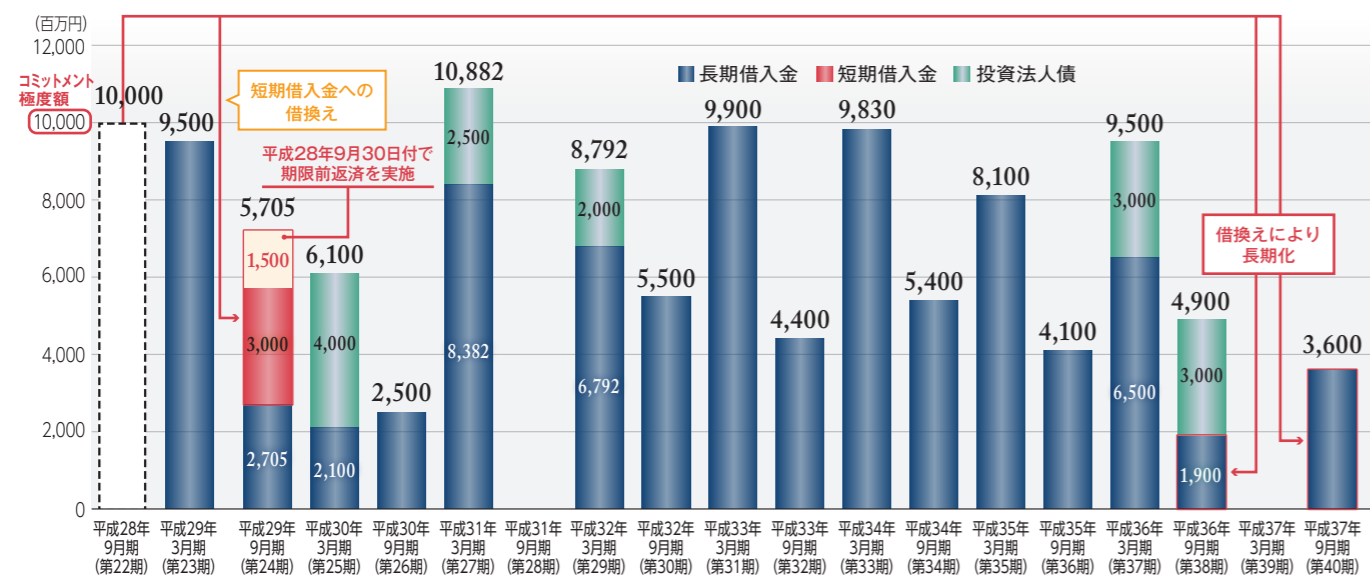
## コミットメントライン契約の締結

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。

<b>コミットメント極度額</b> 100億円	<b>契約締結日</b> 平成28年10月7日	<b>資金用途</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新規物件取得資金</li> <li>● リファイナンス資金 (投資法人債の償還を含みます。)</li> <li>● 保有不動産の改修・修繕工事資金</li> </ul>
<b>コミットメント期間</b> 平成28年11月1日～ 平成29年10月31日	<b>契約締結先</b> 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	

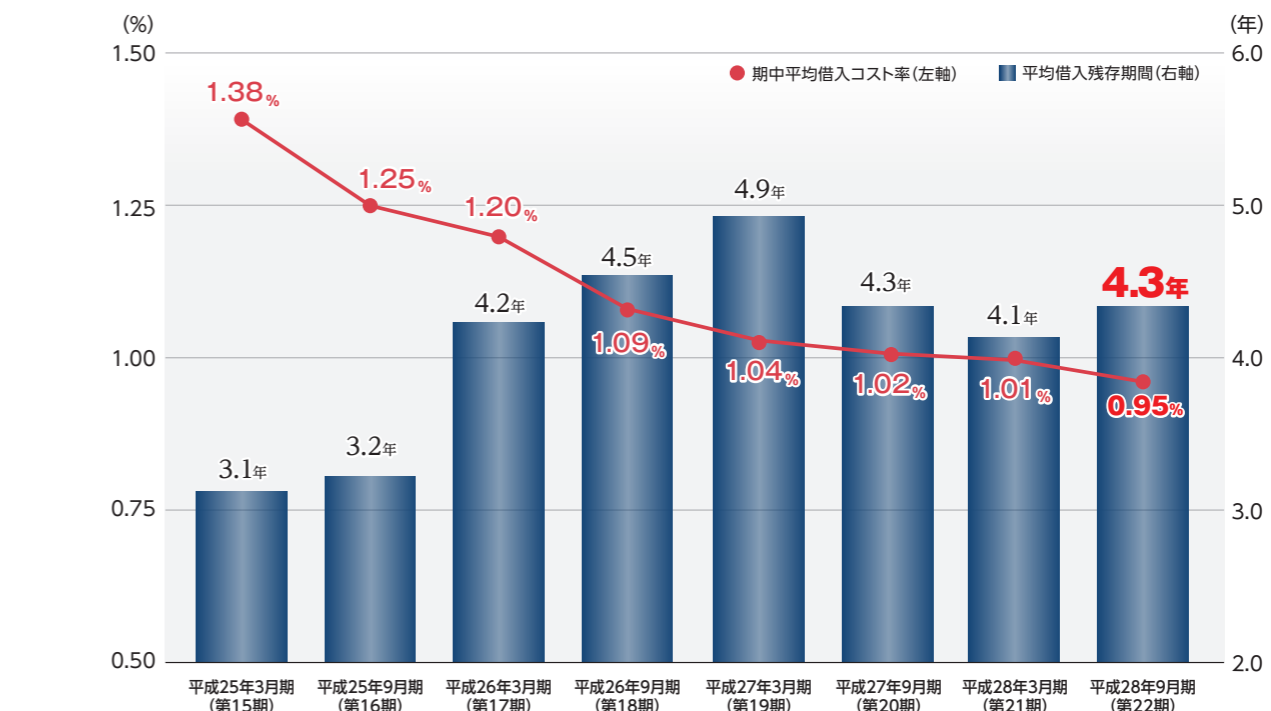
## 返済期日の分散状況 (平成28年9月期(第22期)末現在)

本投資法人は、財務基盤の安定性を更に向上させるべく、返済期日の分散を推進しています。今後はコミットメント極度額100億円を目前として、期当たりの返済額を分散していく方針です。



## 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、低金利環境下での借入期間の長期化を図りつつ、借入コスト率の低減を図ることにより、財務基盤の強化を意識した資金調達を行っています。第22期は返済期日を迎えた100億円の変動金利借入れのうち、55億円について、第21期末の平均調達金利を下回る金利水準で長期・固定化し、借換えを行いました。第22期の期中平均借入コスト率は0.95%、第22期末の平均借入残存期間は4.3年となっています。

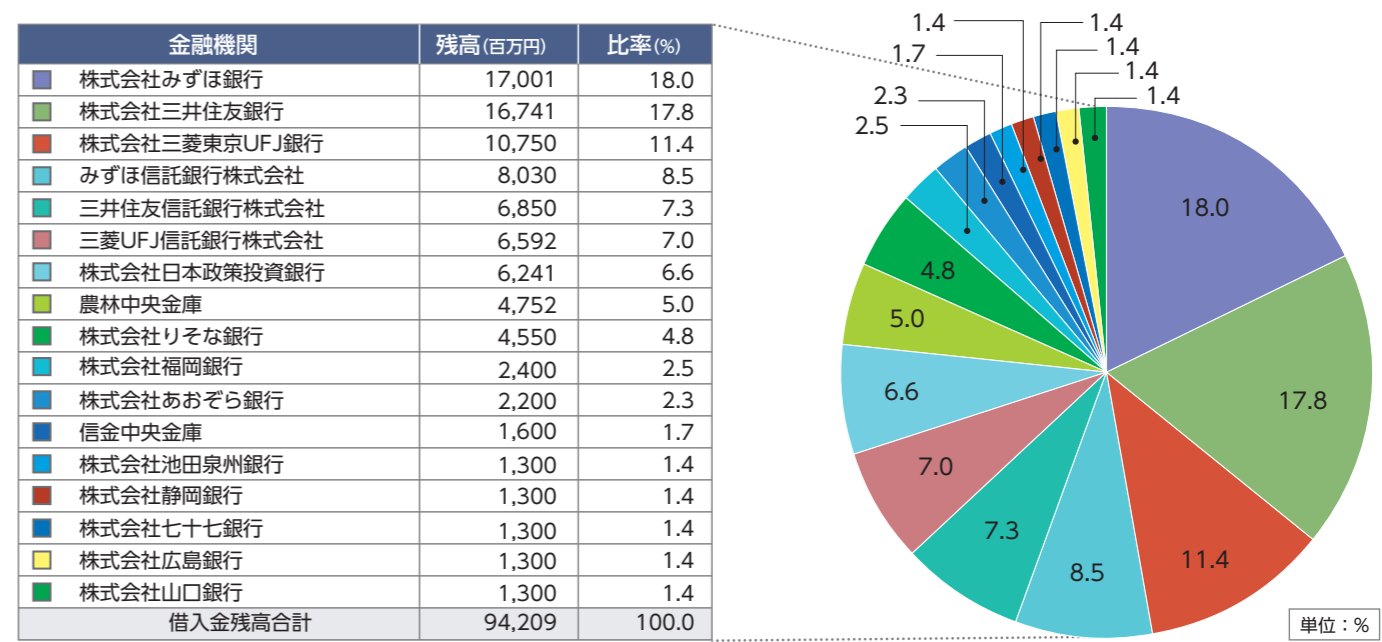


(注)「期中平均借入コスト率」は、下記の計算式により算出しており、小数第三位を四捨五入して記載しています。  

$$\text{期中平均借入コスト率} = \frac{\text{各期中平均借入コスト(年換算額)}}{\text{各期中平均有利子負債残高}} \quad \text{借入コスト} = \text{支払利息(清算金(ブレイクファンディングコスト)を除きます)} + \text{融資関連費用} + \text{投資法人債利息}$$

## バンクフォーメーションの状況

積水ハウスの信用力を背景に、国内3メガバンクを中心として、合計17金融機関からなるバンクフォーメーションを構築しています。平成28年9月末日現在の借入状況は以下のとおりです。



## CSR・環境活動への取組み事例

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(CO<sub>2</sub>)の低減を企図

平成28年9月期(第22期)  
新たに**5**物件実施  
累計**25**物件実施済み

- 電気使用量(25物件の合計)  
年間 約**912,793**kwh低減見込み
- 温室効果ガス排出量(25物件の合計)  
年間 約**474**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(CO<sub>2</sub>)の低減を企図

平成28年9月期(第22期)  
新たに**140**戸実施  
累計**393**戸実施済み

- 電気使用量  
年間約**13%**低減見込み
- 温室効果ガス排出量  
年間約**112**kg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**

### 5物件が DBJ Green Building 認証を取得

評価ランク

DBJ Green Building (4stars)

プライムメゾン横濱日本大通

DBJ Green Building (3stars)

プライムメゾン御殿山イースト

DBJ Green Building (2stars)

プライムメゾン品川

DBJ Green Building (2stars)

プライムメゾン銀座イースト

DBJ Green Building (2stars)

エスティメゾン大島

### 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 Green Star 2016

GRESB Sector Leader 2016

**GRESBサステナビリティ対応調査への参加**

## 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。今後も、費用対効果が高く成果が期待できるイベントやツールを積極的に活用するなど、IR活動を引き続き強化していきます。

### ■ 年間スケジュール (予定)

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



### ■ 個人投資家向けイベントの参加実績

本投資法人は個人投資家向けイベントに積極的に参加しており、平成28年9月期(第22期)は、以下の個人投資家向けイベントに参加し、全国各地でIR説明会を実施しました。

<p><b>ダイワJ-REITキャラバン2016</b> - 大和証券株式会社 -</p> <p>開催日：平成28年6月25日(土) 開催会場：エルガーラホール(福岡) 形式：IR説明会</p>	<p><b>個人投資家向けJ-REITセミナー</b> - モーニングスター株式会社 -</p> <p>開催日：平成28年7月4日(月) 開催会場：コンプレスクエア日本橋(東京) 形式：IR説明会</p>
<p><b>J-REIT合同会社説明会</b> - 野村証券株式会社 -</p> <p>開催日：平成28年7月12日(火) 開催会場：野村証券梅田支店(大阪) 形式：IR説明会</p>	<p><b>Jリート普及全国キャラバン2016</b> - 一般社団法人不動産証券化協会 -</p> <p>開催日：平成28年7月22日(金) 開催会場：福山市ものづくり交流館(広島) 形式：IR説明会</p>

### ■ ホームページのご案内

投資家の皆様へのタイムリーかつ分かりやすい情報提供を目指しています。

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

スマートフォン用ホームページを見やすく改良しています！  
お手持ちのスマートフォンでお読み取りください！

QRコード

# 住居ポートフォリオマップ

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。



# 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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
		自平成26年4月1日 至平成26年9月30日	自平成26年10月1日 至平成27年3月31日	自平成27年4月1日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日
営業収益	百万円	5,591	6,286	6,411	6,543	6,693
(うち賃貸事業収入)	百万円	(5,591)	(6,134)	(6,330)	(6,332)	(6,674)
営業費用	百万円	3,127	3,472	3,667	3,801	3,953
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,560)	(2,835)	(2,975)	(3,065)	(3,218)
営業利益	百万円	2,463	2,814	2,743	2,741	2,739
経常利益	百万円	1,952	2,305	2,211	2,214	2,193
当期純利益	(a) 百万円	1,950	2,302	2,209	2,210	2,192
総資産額	(b) 百万円	176,892	194,035	195,280	198,290	203,257
(対前期比)	%	(12.8)	(9.7)	(0.6)	(1.5)	(2.5)
純資産額	(c) 百万円	81,010	91,227	91,213	91,263	91,292
(対前期比)	%	(15.6)	(12.6)	(△0.0)	(0.1)	(0.0)
出資総額	百万円	79,059	88,925	88,925	88,925	88,925
発行済投資口の総口数	(d) 口	915,240	1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,018,110
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	88,512	89,605	89,590	89,639	89,668
分配総額	(e) 百万円	1,950	2,224	2,160	2,163	2,183
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	2,131	2,185	2,122	2,125	2,145
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,131)	(2,185)	(2,122)	(2,125)	(2,145)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注2) %	1.2(2.3)	1.2(2.5)	1.1(2.3)	1.1(2.2)	1.1(2.2)
自己資本利益率	(注2) %	2.6(5.2)	2.7(5.4)	2.4(4.8)	2.4(4.8)	2.4(4.8)
自己資本比率	(c)/(b) %	45.8	47.0	46.7	46.0	44.9
(対前期増減)		(1.1)	(1.2)	(△0.3)	(△0.7)	(△1.1)
配当性向	(注3) %	99.9	96.6	97.7	97.8	99.6

#### 【その他参考情報】

投資物件数	(注4) 件	99	107	110	108	111
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	357,494.91	399,249.82	400,210.45	368,622.60	376,936.98
期末稼働率	(注4) %	97.1	97.4	96.7	97.2	96.8
当期減価償却費	百万円	1,252	1,369	1,431	1,468	1,582
当期資本的支出額	百万円	68	153	97	293	302
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	4,283	4,669	4,786	4,735	5,038

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

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

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

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

1口当たり分配金額(利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益  
 但し、第18期及び第19期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算定しています。

分配総額 / 当期純利益

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一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、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。))をメインスポンサー(注1)とする投資法人であり、住居を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進してきました。

平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会においては、住居特化型リートへの転換を行うため、これまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外し、主たる用途(注2)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。併せて、当該投資対象の変更を強く訴求するため、本投資法人の商号を「積水ハウス・S I 投資法人」から「積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人」に変更しました。

本投資法人は、積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ(注3)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)「スポンサー」とは、本投資法人が資産の運用を委託する積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。))の株主である積水ハウス及び株式会社スプリング・インベストメント(以下「スプリング・インベストメント」といいます。))を意味します。なお、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それぞれ保有しており、積水ハウスが資産運用会社の発行済株式の過半を保有していることから、同社を「メインスポンサー」と記載しています。以下同じです。

(注2)「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3)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社205社及び関連会社23社で構成される企業集団をいいます(平成28年1月末日現在)。以下同じです。

### (2)運用環境と運用実績

#### (イ)運用環境

当期における日本の景気は、新興国経済の減速の影響などから輸出・生産面に鈍さがみられるものの、基調としては緩やかな回復を続けています。

東証REIT指数は、平成28年4月に1,900ポイント前後での横ばいの動きから、日本銀行の追加金融緩和への期待もあり一時1,980ポイントまで上昇しました。5月にはマイナス金利による相場への影響が一巡したことや国内景気の不透明感の高まり、円高に伴う外国人投資家の利益確定売り等の要因により、東証REIT指数は段階的に下落し、6月後半には英国のEU(欧州連合)離脱の決定により世界的なリスク回避姿勢が強まり更に下落しましたが、株式市場全体が厳しい環境の中、長期金利がマイナス圏で低位安定していたことや分配金利回りが上昇したこと等から反発し、6月末には英国のEU離脱前の水準まで回復しました。その後は1,800ポイント台で底堅く推移していましたが、日本銀行が9月20日及び21日の金融政策決定会合において、「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の導入を決定し、長期金利をゼロ%程度に誘導することを発表したことを受け、東証REIT指数は下落し3ヶ月ぶりに一時1,800ポイントを割り込みました。

地価動向については、平成28年7月1日時点の都道府県地価調査によると、全国平均では、住宅地は下落幅が縮小し、商業地は昨年までの下落から横ばいに転じています。これは低金利や住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えに加え、外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり等を反映した結果と考えられます。圏域別で見ると、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均では、商業地は総じて上昇基調を強めています。住宅地も小幅ながら前年並みの上昇を継続していますが、名古屋圏においては上昇基調の鈍化が見られます。一方、地方圏では地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)は住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇を見せており、その他の地域につ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により需給バランスが崩れたことから、首都圏の賃貸アパートについては空室率が上昇していますが、鉄筋コンクリート造を中心とした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おり、賃貸マンションへの安定的な需要が見込まれるとともに、供給面は依然低位で推移していることから、当面良好な需給環境が続くものと思われれます。

#### (ロ)運用実績

##### A.投資主利益の最大化に向けた諸施策

###### [資産規模の推移]

当期は、平成28年3月期末に保有していた108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193,890百万円で運用を開始し、平成28年4月に住居4物件(取得価格の合計6,810百万円)を取得したことにより、保有物件の取得価格の合計は2,007億円となり、成長戦略の目標として掲げてきた資産規模2,000億円に到達しました。その後、平成28年7月に住居1物件に係る土地の一部及び同年9月に既存商業施設(注)1物件(取得価格の合計1,536百万円)を譲渡した結果、当期末における本投資法人の保有資産は111物件(住居110物件、商業施設1物件)、取得価格の合計は199,163百万円(住居195,342百万円、商業施設3,820百万円)となっています。

(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。以下同じです。

なお、当期中に取得又は譲渡した物件は、以下のとおりです。

###### <新規取得物件>

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

###### <譲渡物件>

物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
住居-75	エスティメゾン東新宿(土地の一部)(注)	東京都新宿区新宿	23	平成28年 7 月29日
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	1,560	平成28年 9 月16日

(注)エスティメゾン東新宿に係る土地の一部(実測面積6.62㎡)を譲渡しました。

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

本投資法人は、積水ハウスグループの物件パイプラインを活用し、平成28年4月には、積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ2物件を取得するとともに、初めて積和不動産関西株式会社から同社がその価値を認めて保有していた住居2物件を取得しました。その一方で平成28年9月に既存商業施設1物件を譲渡した結果、本書の日付現在において本投資法人が保有する既存商業施設は1物件のみとなっています。

更に、当期末後となる平成28年10月には公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金により同年11月に積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ2物件を取得しました。その結果、本書の日付現在において、本投資法人のポートフォリオの資産規模は、取得価格の合計で2,076億円となり、住居比率は平成28年3月期末時点の97.2%から、本書の日付現在において98.2%にまで向上しています。

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

### B.リーシング活動の展開及び物件価値向上諸施策の実施

#### [リーシング活動の徹底管理]

本投資法人の保有物件は、平成28年9月末日(第22期末)時点において、ポートフォリオ全体で96.8%という高い稼働率を維持するとともに、賃料引き上げやダウンタイムの短縮等、キャッシュ・フロー向上策を行い収益の向上を推進しました。このような高い稼働率は、「築浅」・「駅近」・「シングル・コンパクトタイプ」の住居物件を中心とした競争力の高いポートフォリオに加え、リーシングマネジメントを徹底して実行したことによるものと考えています。

具体的には、リーシング戦略として契約及び解約に係る最新の進捗状況を管理できる体制を整えるとともに、プロパティ・マネジメント会社との連携を強化して募集条件の設定を迅速化し、テナントニーズの動向を適時に掌握し対応することでダウンタイムの短縮化を推進しました。また、長期空室住戸に対しては適切な募集条件への見直し等、機動的な対応により稼働率の向上及び早期収益化を推進するとともに、競争力の高い物件及び住戸においては、テナント入れ替え時及び更新契約時の賃料引き上げや新規契約時の礼金取得を積極的に行うことにより、収益の向上に努めました。

#### [賃貸事業コストの管理の徹底]

本投資法人及び資産運用会社は、安定的なキャッシュ・フローを確保するために、徹底的なリーシングマネジメントに基づく収益確保に加えて、賃貸事業コストの徹底管理を行っています。

具体的には、電力小売全面自由化に伴い、現状と比較して低廉な電気供給を行う電気事業者への切替を一部の物件で実施することに加えて、共用部照明のLED化工事を引き続き実施し、コスト削減を実現しました。また、原状回復工事の内容の徹底した精査によりコストの削減に努めました。

#### [運用資産の品質管理の徹底]

本投資法人及び資産運用会社は、運用資産の価値及び物件競争力の維持・向上を企図した最適な修繕を実施することにより、稼働率や賃料水準の維持・向上を目指しています。

当期においては、賃料上昇等の内部成長が見込まれるエスティメゾン銀座の住戸について、テナントニーズに合わせた間取り及び仕様とするべくリノベーション工事を実施しました。加えて、劣化診断調査等の結果を踏まえた計画的な大規模修繕工事を3物件で実施し、保有物件の訴求力の向上に努めました。

また、資産運用会社は、当期において、運用資産の増大に伴い従来「不動産運用部」の職務分掌であった、運用資産に係る長期修繕計画の策定及び修繕工事の検討・管理等の業務を分離し、これらを専門的に担う部署として平成28年7月1日付で「技術管理部」を新設しました。

### C.CSR・サステナブル社会実現への取組み

本投資法人は、平成27年3月期(第19期)に環境に関する基本方針並びにサステナブル・ポリシー及び目標を制定しました。その上で、当該方針に基づき、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境省から認定を受けた積水ハウスとの協働により、保有する物件の省エネルギー対応や環境配慮型の物件取得等を通じ、時代のニーズに即した省エネルギー・環境配慮への対応を推進してきました。

当期においては、環境に配慮した施策として、これまでも適宜実施してきた省エネルギーエアコンの導入、LED照明の導入を推進しました。

本投資法人は、環境配慮への取組みにおける自社の位置づけを把握し、今後の取組みの参考とすべく、外部評価機関による環境認証や評価を取得しています。

当期においては、保有する3物件(プライムメゾン銀座イースト、エスティメゾン大島及びプライムメゾン横濱日本大通)について、株式会社日本政策投資銀行より、DBJ Green Building認証(注1)を取得し、平成27年1月に取得した2物件と合わせて5物件(うち3物件が上位ランクの4stars)について当該認証を取得しています。

また、平成28年に実施されたGlobal Real Estate Sustainability Benchmark (以下「GRESB」といいます。)(注2)の不動産事業者に対するサステナビリティ対応調査において、平成27年に続いて「Green Star」を取得するとともに、住宅系J-REITとして初めて、2年連続でアジアの住宅セクターにおける「Sector Leader」(1位)に選出されました。加えて、平成28年より総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」が導入され、本投資法人は「4stars」(5段階で表現され最上位は「5stars」)を取得しています。

本投資法人は、今後も引き続き環境負荷軽減策を始めとするサステナブル社会の実現に向けた取組みをより一層推進し、本投資法人の基本理念である「J-REITを通じた高品質な住まいの提供」及び「豊かで充実した暮らしの創造」の実現を目指します。

(注1)「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。  
(注2)「GRESB」は、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループが中心となり、環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を不動産投資運用にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設されたベンチマークです。

### (3) 資金調達概要

当期において本投資法人は、物件取得資金に充当するため、平成28年4月に長期借入金6,500百万円(借入期間:約7年11か月)を新規に借り入れました。また、平成28年8月には、返済期日の到来した総額10,000百万円の借入金(借入期間:1年2か月:28億円、同11か月:12億円、同6か月:60億円)の借換え資金として、借入期間約9年で3,600百万円を、借入期間8年で1,900百万円を、借入期間約1年で4,500百万円を借り入れ、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。その一方で、既存商業施設の譲渡による譲渡代金を活用し、平成28年9月に前述の借入期間約1年で借り入れた4,500百万円の一部(1,500百万円)について期限前返済を行いました。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は108,709百万円(短期借入金3,000百万円、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12,205百万円)及び投資法人債14,500百万円)となっています。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

### (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6,693百万円、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2,739百万円となり、経常利益は2,193百万円、当期純利益は2,192百万円を計上しました。

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28年7月に譲渡した「エスティメゾン東新宿」に係る土地の一部及び平成28年9月に譲渡した「b-town南青山」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8百万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2,145円となりました。

### 3. 増資等の状況

当期末及び最近5年間における発行済投資口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)

(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。

### 【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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	平成26年9月	平成27年3月	平成27年9月	平成28年3月	平成28年9月
最高	113,100円	150,900円	139,500円	121,000円	127,300円
最低	94,800円	99,600円	98,000円	93,100円	107,500円

### 4. 分配金等の実績

当期(第22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2,192百万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8百万円を圧縮積立金繰入額として控除した金額の全額2,183百万円を分配することとし、1口当たり2,145円となりました。

期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
計算期間	自平成26年4月1日 至平成26年9月30日	自平成26年10月1日 至平成27年3月31日	自平成27年4月1日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日
当期末処分利益総額	1,950,792千円	2,302,778千円	2,209,951千円	2,210,581千円	2,192,416千円
利益留保額	416千円	78,208千円	49,522千円	47,097千円	8,570千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,950,376千円 (2,131円)	2,224,570千円 (2,185円)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125円)	2,183,845千円 (2,145円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,950,376千円 (2,131円)	2,224,570千円 (2,185円)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125円)	2,183,845千円 (2,145円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### (1) 投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成28年10月)によると、日本経済の先行きについては、新興国経済の減速の影響などから輸出・生産面に鈍さが残り、景気回復ペースの鈍化した状態が続くとみられます。その後、家計、企業の両部門において所得から支出への前向きな循環メカニズムが持続するも、国内需要が増加基調をたどるとともに、輸出も、新興国経済が減速した状態から脱していくことなどを背景に、緩やかに増加していくと考えられます。但し、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気の下振れや、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりが国内景気を下押しするリスクについては引き続き注意が必要と考えられます。

資金調達環境については、平成28年9月20日及び21日の日本銀行の金融政策決定会合で、金融緩和強化の新しい枠組みとなる「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」が新たに打ち出され、イールドカーブをコントロールする方針が示されました。政策では長期金利をゼロ%程度に誘導することを目標としていることから、同政策により今後は長期金利の過度な低下や上昇を抑制しながら、低金利路線が維持されていくものと考えられ、J-REIT市場においては長期金利の上昇リスクの懸念が低下することが期待されます。

不動産取引市場においては、良好な資金調達環境を背景として、投資家の投資意欲は依然として高く、取得競争の過熱感が継続しています。期待利回りの水準は金融危機前の最低水準に既に到達しており、低下余地は小さくなっているものの、不動産は相対的に高い利回りが期待できる投資対象として、引き続き投資資金が流入することが想定され、不動産価格は緩やかな上昇または高止まりで推移していくと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、マイナス金利環境の今後の影響も含め景気、需給バランス及び国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の取得・運用を行います。

(2)運用方針及び対処すべき課題

A.外部成長戦略

本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループが企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築し、投資主利益の最大化を目指します。

その中で本投資法人は、「東京圏主要都市部」を重点的な投資エリア、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けるとともに、地域経済リスク・地震リスク等のポートフォリオの一極集中リスクを軽減するため、積水ハウスグループの全国ネットワークの活用効果が「東京圏主要都市部」と同様に期待できる「東京圏その他都市部」と「主要大都市圏」を含む「全国主要都市」に所在する物件についても、安定的な賃貸需要が見込める物件の取得を検討し、一定の分散投資を図ります。投資対象とする住居タイプについては、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。また、学生寮、社宅、サービス付き高齢者向け住宅についても、総合的かつ慎重に分析の上、投資を行います。

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

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。また、保有する住居物件のうち、低利回りの物件や、築年数が古く将来的に修繕費等のコスト負担増が見込まれる物件については、ポートフォリオの質的向上を図るべく入替を検討していきます。

B.内部成長戦略

資産運用会社は、前述のとおり当期において運用資産に係る長期修繕計画の策定及び修繕工事の検討・管理等を専門的に担う部署として「技術管理部」を新設しました。これにより、本投資法人が保有する物件について、リーシングの妨げになる専有部・共用部の老朽化・陳腐化に対する適切な時期のリフォーム・リノベーションの実施を始めとする運用資産の品質管理の徹底を図り、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することで、内部成長の強化につなげます。

また、当期において電力小売全面自由化に伴い電気事業者の切替えを実施したことにより来期以降コスト削減が見込める予定であり、更に共用部照明のLED化の推進継続及び原状回復工事の内容及び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。

更に、プロパティ・マネジメント会社との業務連携を深化させることで、稼働率の向上及びダウンタイムの短縮並びに新規契約時の賃料増額及び礼金取得に注力し、併せて契約更新率の維持・向上、更新時の賃料増額を図り、収益性の向上を目指します。

本投資法人が積水ハウスグループより取得する物件については、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図るべく、原則として、当該物件の所在地を営業地域とする積和不動産グループ(注)にプロパティ・マネジメント業務を委託します。また、これまで既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、順次、積和不動産グループに集約してきたことで、全国で約57.6万室の賃貸管理実績(平成28年7月末日現在)に裏付けられたプロパティ・マネジメント業務のノウハウ、全国ネットワークを活用したテナント募集及び効率的な管理が実現されていると本投資法人は判断しています。今後もかかる方針を維持することで、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エスティメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。

(注)「積和不動産グループ」とは、積和不動産各社(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%となっていますが、従前の方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。なお、当期末現在において、53.5%であった本投資法人のLTVは、平成28年10月に実施した公募増資により、本書の日付現在では、51%程度まで引下げられていると見込んでいます。

なお、本投資法人は新規物件の取得、既存借入金の返済、投資法人債の償還及び保有物件の改修・修繕工事にあたり機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当期末後の平成28年10月7日付でコミットメントライン契約を締結しています。

今後もこのような財務基盤の強化に資する施策を継続し、更なる財務基盤の強化を推進していきます。

6.決算後に生じた重要な事実

(1)新投資口の発行

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。

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。

〔公募による投資口の発行(一般募集)〕

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

〔第三者割当による投資口の発行〕

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

(参考情報)

A.新規資産の取得

平成28年11月1日付で、以下の物件を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地(注)	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

(注)「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

B.コミットメントラインの設定

平成28年10月7日付で、以下のとおりコミットメントライン契約を締結しました。

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
保証の有無	無担保・無保証
契約締結先	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行
資金使途	物件取得資金、リファイナンス資金(投資法人債の償還を含みます。)及び保有不動産の改修・修繕工事資金

## 投資法人の概況

### 1.出資の状況

期 決算年月	第18期 平成26年9月30日現在	第19期 平成27年3月31日現在	第20期 平成27年9月30日現在	第21期 平成28年3月31日現在	第22期 平成28年9月30日現在
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 915,240	1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,018,110
出資総額	(百万円) 79,059	88,925	88,925	88,925	88,925
投資主数	(人) 11,612	12,532	11,943	11,958	10,935

### 2.投資口に関する事項

平成28年9月30日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	286,100	28.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	61,019	5.99
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	49,770	4.88
積水ハウス株式会社	39,000	3.83
野村信託銀行株式会社(投信口)	34,995	3.43
富士火災海上保険株式会社	20,630	2.02
株式会社八十二銀行	19,754	1.94
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	19,386	1.90
株式会社北陸銀行	16,517	1.62
合同会社スプリング・インベスターズ	13,000	1.27
合 計	560,171	55.02

(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・3)	積水ハウス・S I 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(注2)	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄(注2)	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、監督役員 高松 薫及び監督役員 小谷野 幹雄の任期は平成28年6月11日をもって満了となり、平成28年6月10日に開催しました第7回投資主総会において執行役員及び監督役員はそれぞれ再任され、平成28年6月12日付で就任しました。

(注3)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・S I アセットマネジメント株式会社の代表取締役を兼任しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っています。

#### (2)会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

#### (3)過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

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

### 4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年9月30日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	積水ハウス・S I 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・S I 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21期 (平成28年3月31日)		第22期 (平成28年9月30日)	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	123,368	62.2	127,660	62.8
		東京圏その他都市部	6,948	3.5	6,974	3.4
		全国主要都市	53,206	26.8	54,692	26.9
	住居 計	183,523	92.6	189,327	93.1	
	その他信託不動産(商業施設)	5,177	2.6	3,666	1.8	
	その他信託不動産 計	5,177	2.6	3,666	1.8	
小 計			188,701	95.2	192,994	95.0
預金・その他の資産			9,588	4.8	10,263	5.0
資産総額計			198,290	100.0	203,257	100.0

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

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

### 2.主要な保有資産

平成28年9月30日現在、本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸収入 比率(%)	主たる用途
エスティメゾン大島	7,134	9,905.97	9,461.21	95.5	3.5	共同住宅、店舗
エスティメゾン錦糸町Ⅱ	6,731	9,469.65	9,299.85	98.2	3.3	共同住宅、店舗
神戸女子学生会館	6,169	15,341.68	15,341.68	100.0	3.3	共同住宅
プライムメゾン銀座イースト	5,004	6,177.20	5,857.99	94.8	2.5	共同住宅、店舗
エスティメゾン銀座	4,737	5,515.43	5,387.24	97.7	2.6	共同住宅、店舗
プライムメゾン横濱日本大通	4,451	5,461.13	5,243.90	96.0	2.0	事務所、店舗、共同住宅
エスティメゾン鶴舞	3,843	13,812.40	13,812.40	100.0	2.3	共同住宅、店舗
浜松プラザ(注)	3,666	14,117.13	14,117.13	100.0	1.3	店舗、事務所
プライムメゾン恵比寿	3,647	3,010.66	2,873.24	95.4	1.7	共同住宅、店舗
エスティメゾン芝浦	2,884	3,795.82	3,522.12	92.8	1.1	共同住宅
合 計	48,271	86,607.07	84,916.76	98.0	23.7	

(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28年9月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	5,515.43	6,130	4,737
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	1,690	1,614
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	1,920	1,882
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	815	640
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	1,500	1,272
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	1,500	1,170
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	2,040	1,710
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	3,090.89	1,510	1,160
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	2,350	1,830
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	1,210	930
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	2,823.73	2,040	1,901
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	1,520	1,420
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	1,030	794
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘一丁目2番8号	4,815.26	1,180	1,173
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	1,580	1,454
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	2,880	2,307
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	1,100	1,118
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	898	717
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	947
住居-24	エスティメゾン五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	3,871.15	2,960	2,752
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	2,590	2,229
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	1,980
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	1,198
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	979
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	2,321.04	1,050	1,120
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	1,920	1,727
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	2,630	2,604
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	1,274.49	927	915
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区大泉二丁目12番15号	1,362.36	778	795
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	352	381
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	714	717
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	1,190	1,288
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	2,310	2,446
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	887
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	1,926
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	2,490	2,486
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	948
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	683	712
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	2,191
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	9,106.08	2,400	2,028
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	803	811
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	860	837
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	1,780	1,490
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	1,046
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場二丁目7番13号	2,163.98	797	600
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	827	671
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	2,540	2,119
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	2,440	1,802
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	1,250	1,035
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	1,700	1,452
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	1,880	1,543
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13	2,040.35	917	762
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	594	506
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜三丁目9番1	7,514.76	1,990	1,787
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	1,930	1,506

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-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	3,200	2,783
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地一丁目2番1号		6,177.20	5,990	5,004
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	1,010	865
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	799	681
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	1,280	1,055
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野三丁目9番36号		4,014.07	1,530	1,276
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	1,300	1,085
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	2,170	1,888
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	1,660	1,371
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	1,860	1,581
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	1,630	1,388
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	2,250	1,962
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	1,550	1,350
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	1,460	1,176
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	816	735
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	999	843
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	1,800	1,537
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	972	845
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	946	864
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	1,110	947
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	1,100	962
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	2,340	1,938
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	3,140	2,692
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	1,590	1,363
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	1,520	1,254
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	1,390	1,134
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	1,880	1,610
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	2,710	2,107
住居-91	マストラライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸50番地6		803.36	524	478
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	2,410	2,114
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	2,280	2,054
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋三丁目5番19		9,469.65	7,920	6,731
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	8,510	7,134
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中区富士見台一丁目25番地		5,704.63	2,020	1,767
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	4,340	3,843
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	1,870	1,753
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	1,890	1,710
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	3,020	2,713
住居-101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市中央区南2条西九丁目1番地1		6,019.09	1,870	1,505
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	1,200	996
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	2,297	2,300
住居-104	マストラライフ八広	東京都墨田区八広五丁目30番10号		3,409.16	1,830	1,707
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	4,170	3,647
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	2,840	2,884
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	1,070	1,049
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	801	772
住居-109	エスティメゾンつじヶ丘	東京都調布市西つじヶ丘一丁目14番地19 他		1,489.70	901	916
住居-110	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目45番25号 他		6,867.48	2,700	2,855
住居-111	マストラライフ日野	東京都日野市新町一丁目19番地3		2,827.55	1,370	1,345
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	4,451
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	5,760	6,169
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	2,300	2,243
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	2,788
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	994	988
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	975	1,011
住居 小計				362,819.85	212,053	189,327
商業-1	浜松ブラザ(注2)	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他		14,117.13	2,597	3,666
その他信託不動産(商業施設) 小計				14,117.13	2,597	3,666
合 計				376,936.98	214,650	192,994

(注1)「期末算定価額」は、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。  
(注2)当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。



本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第21期(平成27.10.1～平成28.3.31)				第22期(平成28.4.1～平成28.9.30)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居	住居-1	エスティメゾン銀座	1	95.2	168	2.7	1	97.7	174	2.6
	住居-3	エスティメゾン麻布永坂	1	91.4	50	0.8	1	88.4	47	0.7
	住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	97.8	54	0.9	1	91.8	55	0.8
	住居-5	エスティメゾン恵比寿	1	93.5	23	0.4	1	96.1	23	0.3
	住居-6	エスティメゾン神田	1	98.7	45	0.7	1	96.0	44	0.7
	住居-8	エスティメゾン北新宿	1	97.4	45	0.7	1	94.0	46	0.7
	住居-10	エスティメゾン浅草駒形	1	96.4	65	1.0	1	100.0	66	1.0
	住居-11	エスティメゾン町田	1	96.4	52	0.8	1	90.8	51	0.8
	住居-12	エスティメゾン川崎	1	99.3	75	1.2	1	94.5	75	1.1
	住居-13	エスティメゾン今池	—	—	9	0.1	—	—	—	—
	住居-14	エスティメゾン新川崎	1	100.0	32	0.5	1	100.0	32	0.5
	住居-15	エスティメゾン横浜	1	100.0	74	1.2	1	100.0	65	1.0
	住居-16	エスティメゾン亀戸	1	95.9	52	0.8	1	98.9	52	0.8
	住居-17	エスティメゾン目黒	1	97.5	31	0.5	1	92.5	29	0.4
	住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	1	96.9	43	0.7	1	98.4	44	0.7
	住居-19	エスティメゾン巢鴨	1	100.0	46	0.7	1	100.0	48	0.7
	住居-20	エスティメゾン京橋	1	96.1	90	1.4	1	96.7	92	1.4
	住居-21	エスティメゾン目黒本町	1	93.4	32	0.5	1	93.0	31	0.5
	住居-22	エスティメゾン白楽	1	98.3	31	0.5	1	96.5	31	0.5
	住居-23	エスティメゾン南堀江	1	100.0	34	0.5	1	92.1	33	0.5
	住居-24	エスティメゾン五反田	1	93.5	91	1.4	1	98.6	93	1.4
	住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	1	98.7	78	1.2	1	100.0	81	1.2
	住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	1	95.3	60	1.0	1	97.3	66	1.0
	住居-27	エスティメゾン南麻布	1	98.1	35	0.6	1	100.0	36	0.5
	住居-28	エスティメゾン城東	1	97.0	32	0.5	1	95.5	32	0.5
	住居-29	エスティメゾン塚本	1	97.9	39	0.6	1	90.6	38	0.6
	住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	97.7	61	1.0	1	96.1	59	0.9
	住居-31	エスティメゾン麻布十番	1	96.8	63	1.0	1	91.4	65	1.0
	住居-33	エスティメゾン板橋本町	1	95.4	28	0.4	1	98.4	29	0.4
	住居-34	エスティメゾン大泉学園	1	98.3	26	0.4	1	96.6	26	0.4
	住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	1	100.0	15	0.2	1	97.8	15	0.2
	住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	1	100.0	28	0.4	1	97.6	28	0.4
	住居-37	エスティメゾン四条西洞院	1	92.0	40	0.6	1	92.9	37	0.6
	住居-39	エスティメゾン東品川	1	88.1	69	1.1	1	94.8	66	1.0
	住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	1	96.5	32	0.5	1	94.2	32	0.5
	住居-41	エスティメゾン西中島	1	93.2	64	1.0	1	96.4	64	1.0
	住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	1	96.8	76	1.2	1	93.5	76	1.1
	住居-43	エスティメゾン武蔵小山	1	96.4	31	0.5	1	95.6	30	0.5
	住居-44	エスティメゾン千駄木	1	93.1	23	0.4	1	100.0	21	0.3
	住居-45	エスティメゾン四谷坂町	1	95.3	58	0.9	1	97.0	57	0.9
	住居-46	エスティメゾン博多東	1	95.6	84	1.3	1	97.1	85	1.3
	住居-47	エスティメゾン上呉服	1	98.5	28	0.4	1	100.0	28	0.4
	住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	1	100.0	24	0.4	1	100.0	24	0.4
	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	96.2	63	1.0	1	96.5	63	0.9
	住居-51	プライムメゾン東桜	1	96.3	52	0.8	1	88.0	51	0.8
	住居-52	プライムメゾン菅場公園	1	96.1	28	0.4	1	96.5	28	0.4
	住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	97.0	23	0.4	1	100.0	23	0.3
	住居-54	エスティメゾン板橋C6	1	96.6	76	1.2	1	93.8	79	1.2
	住居-55	マスト博多	1	100.0	93	1.5	1	100.0	93	1.4
	住居-56	エスティメゾン錦糸町	1	100.0	35	0.6	1	100.0	35	0.5
	住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	1	96.1	53	0.8	1	97.1	50	0.8
	住居-58	プライムメゾン御器所	1	96.7	65	1.0	1	98.4	63	1.0
	住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	100.0	30	0.5	1	88.7	29	0.4
	住居-60	プライムメゾン北田辺	1	95.5	21	0.3	1	88.5	22	0.3
	住居-61	プライムメゾン百道浜	1	100.0	69	1.1	1	100.0	69	1.0
	住居-62	エスティメゾン秋葉原	1	96.2	57	0.9	1	96.2	55	0.8

用途	物件番号	不動産等の名称	第21期(平成27.10.1～平成28.3.31)				第22期(平成28.4.1～平成28.9.30)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
住居	住居-63	エスティメゾン笹塚	1	96.3	86	1.4	1	97.6	89	1.3
	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	1	95.1	164	2.6	1	94.8	166	2.5
	住居-65	プライムメゾン高見	1	89.4	31	0.5	1	96.1	33	0.5
	住居-66	プライムメゾン矢田南	1	100.0	28	0.5	1	100.0	29	0.4
	住居-67	プライムメゾン照葉	1	100.0	51	0.8	1	100.0	51	0.8
	住居-68	エスティメゾン東白壁	1	100.0	47	0.8	1	100.0	48	0.7
	住居-69	エスティメゾン千石	1	98.4	36	0.6	1	97.0	36	0.5
	住居-70	エスティメゾン代沢	1	92.1	57	0.9	1	97.6	56	0.8
	住居-71	エスティメゾン戸越	1	98.9	49	0.8	1	97.9	48	0.7
	住居-72	エスティメゾン瓦町	1	94.9	59	0.9	1	96.3	59	0.9
	住居-73	エスティメゾン西天満	1	95.8	52	0.8	1	96.3	50	0.8
	住居-74	エスティメゾン白金台	1	100.0	63	1.0	1	94.1	64	1.0
	住居-75	エスティメゾン東新宿	1	100.0	46	0.7	1	87.9	43	0.7
	住居-76	エスティメゾン元麻布	1	100.0	41	0.7	1	84.2	38	0.6
	住居-77	エスティメゾン都立大学	1	96.0	24	0.4	1	94.3	23	0.4
	住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1	97.8	29	0.5	1	97.3	28	0.4
	住居-79	エスティメゾン中野	1	98.9	51	0.8	1	95.3	50	0.8
住居-80	エスティメゾン新中野	1	91.9	29	0.5	1	100.0	28	0.4	
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	1	87.0	27	0.4	1	95.5	26	0.4	
住居-82	エスティメゾン哲学堂	1	100.0	32	0.5	1	85.7	31	0.5	
住居-83	エスティメゾン高円寺	1	95.4	31	0.5	1	95.8	32	0.5	
住居-84	エスティメゾン押上	1	96.8	68	1.1	1	99.1	70	1.0	
住居-85	エスティメゾン赤羽	1	91.0	91	1.4	1	86.2	79	1.2	
住居-86	エスティメゾン王子	1	96.5	46	0.7	1	97.7	46	0.7	
住居-87	プライムメゾン早稲田	1	94.5	42	0.7	1	91.9	41	0.6	
住居-88	プライムメゾン八丁堀	1	100.0	39	0.6	1	95.0	37	0.6	
住居-89	プライムメゾン神保町	1	97.3	51	0.8	1	100.0	50	0.8	
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	1	95.7	73	1.2	1	95.5	72	1.1	
住居-91	マストライフ秋葉原	1	100.0	15	0.2	1	100.0	15	0.2	
住居-92	エスティメゾン葵	1	95.7	75	1.2	1	95.4	74	1.1	
住居-93	エスティメゾン薬院	1	97.4	74	1.2	1	95.8	71	1.1	
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	1	97.4	217	3.4	1	98.2	218	3.3	
住居-95	エスティメゾン大島	1	96.2	236	3.7	1	95.5	236	3.5	
住居-96	プライムメゾン富士見台	1	95.5	69	1.1	1	91.1	71	1.1	
住居-97	エスティメゾン鶴舞	1	100.0	155	2.4	1	100.0	155	2.3	
住居-98	プライムメゾン森下	1	98.9	61	1.0	1	97.7	56	0.8	
住居-99	プライムメゾン品川	1	96.9	56	0.9	1	98.8	57	0.9	
住居-100	プライムメゾン大通公園	1	90.2	109	1.7	1	95.0	116	1.7	
住居-101	プライムメゾン南2条	1	99.1	67	1.1	1	100.0	68	1.0	
住居-102	プライムメゾン鴨々川	1	98.2	45	0.7	1	99.2	46	0.7	
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク	1	97.3	84	1.3	1	94.4	85	1.3	
住居-104	マストライフ八広	1	100.0	56	0.9	1	100.0	56	0.8	
住居-105	プライムメゾン恵比寿	1	95.2	106	1.7	1	95.4	111	1.7	
住居-106	エスティメゾン芝浦	1	94.4	79	1.3	1	92.8	75	1.1	
住居-107	グランマスト金沢西泉	1	100.0	41	0.6	1	100.0	41	0.6	
住居-108	グランマスト鶴の森	1	100.0	26	0.4	1	100.0	26	0.4	
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	1	94.1	29	0.5	1	100.0	29	0.4	
住居-110	エスティメゾン港北綱島	1	100.0	79	1.3	1	100.0	83	1.2	
住居-111	マストライフ日野	1	95.8	49	0.8	1	100.0	47	0.7	
住居-112	プライムメゾン横浜日本大通	1	94.5	46	0.7	1	96.0	136	2.0	
住居-113	神戸女子学生会館	1	100.0	36	0.6	1	100.0	222	3.3	
住居-114	プライムメゾン渋谷	—	—	—	—	1	96.6	61	0.9	
住居-115	プライムメゾン初台	—	—	—	—	1	100.0	76	1.1	
住居-116	エスティメゾン上町台	—	—	—	—	1	94.0	31	0.5	
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	—	—	—	—	1	93.2	30	0.5	
	住居 小計		106	97.0	6,108	96.5	110	96.7	6,556	98.2

用途	物件番号	不動産等の名称	第21期(平成27.10.1~平成28.3.31)				第22期(平成28.4.1~平成28.9.30)			
			テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
その他信託不動産(商業施設)	商業-1	浜松プラザ	4	100.0	84	1.3	4	100.0	87	1.3
	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	—	—	49	0.8	—	—	—	—
	商業-4	b-town南青山	1	100.0	33	0.5	—	—	31	0.5
	商業-5	コジマ×ビックカメラ上福岡店	—	—	13	0.2	—	—	—	—
	商業-8	ジョイスクエア湯河原	—	—	25	0.4	—	—	—	—
	商業-9	ペルプラザショッピングセンター	—	—	17	0.3	—	—	—	—
	その他信託不動産(商業施設) 小計		5	100.0	223	3.5	4	100.0	118	1.8
	合計		111	97.2	6,332	100.0	114	96.8	6,674	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28年9月30日現在における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円)(注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	73,509,500	61,304,500	—

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

## 5.その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に記載しており、平成28年9月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入はありません。

## 6.国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1.資本的支出の予定

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
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29年1月	114	49	49
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	75	—	—
浜松プラザ (静岡県浜松市)	南出入口及び北側駐車場改修工事	自 平成28年9月 至 平成29年3月	58	1	2
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	44	—	—
エスティメゾン百道浜他6物件 (福岡県福岡市他)	共用部LED化工事	自 平成29年3月 至 平成29年3月	15	—	—

### 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302百万円であり、当期費用に区分された修繕費218百万円と合わせて521百万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)
エスティメゾン町田 (東京都町田市)	大規模改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年9月	78
エスティメゾン恵比寿Ⅱ (東京都渋谷区)	大規模改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年9月	60
エスティメゾン神田 (東京都千代田区)	大規模改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年9月	46
エスティメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市中)	専有部リノベーション工事	自 平成28年4月 至 平成28年9月	17
プライムメゾン大通公園他4物件 (北海道札幌市他)	共用部LED化工事	自 平成28年8月 至 平成28年9月	14
その他			84
合計			302

### 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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	自 平成26年10月1日 至 平成27年3月31日	自 平成27年4月1日 至 平成27年9月30日	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
当期首積立金残高	34	101	45	184	359
当期積立額	75	27	170	329	322
当期積立金取崩額	8	83	31	154	192
次期繰越額	101	45	184	359	489

## 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21期	第22期
(a) 資産運用報酬	471,120	484,273
(b) 資産保管手数料	15,666	15,847
(c) 一般事務委託手数料	35,447	35,968
(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	199,239	185,190
合計	735,373	735,179

(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21期67,840千円、第22期27,240千円、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬が第21期70,400千円、第22期12,668千円あります。

### 2.借入状況

平成28年9月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要				
短期借入金	株式会社みずほ銀行	平成27年 10月1日	400	—	0.21614%	平成28年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行		400	—									
	株式会社三菱東京UFJ銀行		400	—									
	株式会社みずほ銀行	平成28年 3月1日	2,000	—	0.21614%	平成28年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行		2,000	—									
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,000	—									
	株式会社みずほ銀行	平成28年 8月31日	—	1,000	0.20682%	平成29年 8月31日 (注2)	期限一括	(注5)	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			7,200	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	100	1.18975%	平成29年 2月28日 (注3)	期限一括	(注4)	無担保 無保証				
	信金中央金庫		100	100									
	株式会社みずほ銀行		200	200									
	みずほ信託銀行株式会社		200	200									
	株式会社三井住友銀行		200	200									
	三井住友信託銀行株式会社		100	100									
	株式会社三菱東京UFJ銀行		100	100									
	三菱UFJ信託銀行株式会社		300	300									
	株式会社りそな銀行		200	200									
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200									
	株式会社福岡銀行	500	500	1.19475%	平成29年 2月28日 (注3)	期限一括	(注6)	無担保 無保証					
	株式会社みずほ銀行	400	400										
	株式会社三井住友銀行	1,100	1,100										
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,300	1,300										
	株式会社山口銀行	500	500										
	株式会社日本政策投資銀行	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						0.95750%	平成29年 8月31日 (注3)	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	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	1.02225%	平成31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	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										

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	株式会社七十七銀行	平成25年 2月28日	500	500	0.75600%	平成30年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 3月1日	200	200	0.65475%	平成29年 2月28日 (注3)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	500	500						
	みずほ信託銀行株式会社	200	200						
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	600	600						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	200	200						
株式会社りそな銀行	500	500							
株式会社あおぞら銀行	500	500							
株式会社みずほ銀行	200	200							
みずほ信託銀行株式会社	200	200	0.47471%	平成30年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
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						1.11000%	平成34年 2月28日
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	0.95225%	平成33年 2月26日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
株式会社山口銀行	500	500							
株式会社りそな銀行	500	500							
株式会社みずほ銀行	405	405							
株式会社三井住友銀行	1,145	1,145							
株式会社静岡銀行	500	500							
信金中央金庫	500	500							
株式会社福岡銀行	500	500							
株式会社みずほ銀行	300	300							
株式会社三井住友銀行	300	300						0.96475%	平成34年 8月31日
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5)	
		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	700	—											
株式会社三井住友銀行	平成27年 7月10日	700	—			0.21614%	平成28年 8月31日						
株式会社三菱東京UFJ銀行	700	—											
三菱UFJ信託銀行株式会社	700	—											
株式会社みずほ銀行	450	450											
みずほ信託銀行株式会社	平成28年 1月29日	1,000	1,000					0.68030%	平成35年 8月31日				
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											
農林中央金庫	—	300											
株式会社みずほ銀行	—	1,100											
みずほ信託銀行株式会社	平成28年 4月1日	—	500							0.46442%	平成36年 2月29日		
株式会社三井住友銀行	—	1,100											
三井住友信託銀行株式会社	—	450											
株式会社三菱東京UFJ銀行	—	700											
株式会社山口銀行	—	100											
株式会社りそな銀行	—	300											
株式会社池田泉州銀行	—	100											
株式会社静岡銀行	—	100											
株式会社七十七銀行	—	100											
信金中央金庫	平成28年 4月1日	—	100	0.50500%	平成36年 2月29日								
株式会社日本政策投資銀行	—	600											
株式会社広島銀行	—	100											
株式会社福岡銀行	—	200											
三菱UFJ信託銀行株式会社	—	450											

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	株式会社日本政策投資銀行	—	400	0.59750%	平成37年 8月29日	期限一括	(注5)									
		株式会社みずほ銀行	—	800													
		株式会社三井住友銀行	—	800													
		三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,000													
		株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年 8月31日	—					600	0.57000%	平成37年 8月29日						
		農林中央金庫	—	300													
		株式会社みずほ銀行	—	200													
		みずほ信託銀行株式会社	平成28年 8月31日	—					500			0.49500%	平成36年 8月30日				
		株式会社三井住友銀行	—	200													
		三井住友信託銀行株式会社	—	400													
		株式会社りそな銀行	—	300													
		小 計		82,009					91,209								
		合 計		89,209					94,209								

(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日付で借り入れた短期借入金は当初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ています。なお、各借入先への期限前返済額はそれぞれ5億円となります。  
(注3) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。  
(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金等です。  
(注5) 資金使途は、既存借入金の返済です。  
(注6) 資金使途は、平成19年3月に発行した第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）の償還です。

### 3.投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (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	2,500	0.374	平成31年 2月28日	期限一括		
第4回無担保投資法人債	平成26年 2月28日	3,000	3,000	1.069	平成36年 2月28日	期限一括	(注2)	
第5回無担保投資法人債	平成26年 8月29日	3,000	3,000	0.871	平成36年 8月30日	期限一括		
合 計		14,500	14,500					

(注1) 資金使途は、既存借入金の返済及び不動産信託受益権の取得資金等です。  
(注2) 資金使途は、既存借入金の返済資金等です。  
(注3) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4.短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5.新投資口予約権

該当事項はありません。

## ■ 期中の売買状況

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

用途	物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
			取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
住居	住居-75	エステイメゾン東新宿 (土地の一部)(注2)	—	—	平成28年7月29日	23	7	14
	住居-114	プライムメゾン渋谷	平成28年4月1日	2,190	—	—	—	—
	住居-115	プライムメゾン初台	平成28年4月1日	2,700	—	—	—	—
	住居-116	エステイメゾン上町台	平成28年4月1日	950	—	—	—	—
	住居-117	エステイメゾン神戸三宮	平成28年4月1日	970	—	—	—	—
その他商業施設不動産	商業-4	b-town南青山	—	—	平成28年9月16日	1,560	1,495	4
合計				6,810		1,583	1,502	18

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。  
 (注2) エステイメゾン東新宿に係る土地の一部(実測面積6.62m)を譲渡しました。

### 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-114	プライムメゾン渋谷	平成28年4月1日	信託受益権	2,190	2,300	森井総合鑑定株式会社	平成28年3月1日
	住居-115	プライムメゾン初台	平成28年4月1日	信託受益権	2,700	2,850	森井総合鑑定株式会社	平成28年3月1日
	住居-116	エステイメゾン上町台	平成28年4月1日	信託受益権	950	978	株式会社中央不動産鑑定所	平成28年3月1日
	住居-117	エステイメゾン神戸三宮	平成28年4月1日	信託受益権	970	975	株式会社中央不動産鑑定所	平成28年3月1日
譲渡	住居-75	エステイメゾン東新宿 (土地の一部)(注3)	平成28年7月29日	信託受益権	23	12	株式会社谷澤総合鑑定所	平成28年6月1日
	商業-4	b-town南青山	平成28年9月16日	信託受益権	1,560	1,170	株式会社立地評価研究所	平成28年3月31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は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。  
 (注3) エステイメゾン東新宿に係る土地の一部(実測面積6.62m)を譲渡しました。

#### (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。

### 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	6,810,000千円	1,583,500千円
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	4,890,000千円(71.8%)	—千円(—%)
積和不動産関西株式会社	1,920,000千円(28.2%)	—千円(—%)
合計	6,810,000千円(100.0%)	—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	484,166	積和不動産株式会社	242,287	50.0
		積和不動産中部株式会社	52,893	10.9
		積和不動産関西株式会社	9,367	1.9
		積和不動産九州株式会社	16,906	3.5
		積和管理関西株式会社	44,771	9.2
仲介手数料	146,207	積和不動産株式会社	89,637	61.3
		積和不動産中部株式会社	5,991	4.1
		積和不動産関西株式会社	873	0.6
		積和不動産九州株式会社	1,763	1.2
		積和管理関西株式会社	4,952	3.4

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

### 5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## ■ 経理の状況

### 1.資産、負債、元本及び損益の状況

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

### 2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3.不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4.自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 5.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 6.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## ■ その他

### 1.お知らせ

#### (1)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 4 月28日	積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社との資産運用委託契約に係る変更契約締結	資産運用報酬につき、投資する不動産関連資産の賃貸事業等における運用実績との連動性を重視した資産運用報酬体系にシフトするとともに、特定資産を取得又は譲渡した場合における資産運用報酬の支払いに関する基準をより明確にするため変更契約を締結しました。

#### (2)投資主総会

平成28年6月10日に本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	<p>原案のとおり以下の事項について投資法人規約を変更しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>資産を主として投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)第105条第1号へに定める不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を明確にすべく、所要の規定を修正</li> <li>租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。)の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、不要となった投資制限に関する規定を削除</li> <li>投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)の改正に伴い、再生可能エネルギー発電設備を本投資法人の投資対象として追加</li> <li>本投資法人の資産運用の基本方針に応じ、必要又は有用と認められる資産に対する投資を可能とするため、資産運用の対象とする資産の種類を変更</li> <li>税会不一致に関連する課税負担の問題に係る税制の改正に対応するため、課税負担を軽減する目的で利益を超えた金銭の分配を可能とする旨の規定を新設</li> <li>資産運用報酬につき、投資する不動産関連資産の賃貸事業等における運用実績との連動性を重視した資産運用報酬体系にシフトするとともに、特定資産を取得又は譲渡した場合における資産運用報酬の支払いに関する基準をより明確化</li> <li>その他法令の改正に伴う所要の変更等</li> </ul>
執行役員1名選任の件	<p>南修氏が選任されました。</p> <p>なお、任期は平成28年6月12日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。</p>
補欠執行役員1名選任の件	<p>佐藤信義氏が選任されました。</p> <p>なお、任期は平成28年6月12日より執行役員の任期が満了する時までとなります。</p>
監督役員2名選任の件	<p>高松薫、小谷野幹雄の両氏が選任されました。</p> <p>なお、任期は平成28年6月12日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。</p>

### 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3月31日)	当 期 (平成28年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,428,890	4,001,779
信託現金及び信託預金	5,016,055	5,007,948
営業未収入金	153,167	112,962
未収消費税等	—	1,264
前払費用	129,092	169,216
繰延税金資産	238	34
その他	10,882	249
貸倒引当金	△4,503	△3,818
流動資産合計	8,733,823	9,289,637
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	101,392,020	103,979,697
減価償却累計額	△13,697,199	△15,100,421
信託建物(純額)	87,694,821	88,879,276
信託構築物	878,502	900,614
減価償却累計額	△193,509	△218,092
信託構築物(純額)	684,992	682,522
信託機械及び装置	1,926,908	1,972,641
減価償却累計額	△506,550	△572,081
信託機械及び装置(純額)	1,420,357	1,400,560
信託工具、器具及び備品	207,186	263,641
減価償却累計額	△71,023	△86,492
信託工具、器具及び備品(純額)	136,163	177,148
信託土地	98,617,010	101,708,485
信託建設仮勘定	—	52,047
有形固定資産合計	188,553,346	192,900,040
無形固定資産		
信託借地権	148,001	145,982
商標権	293	—
その他	162	246
無形固定資産合計	148,456	146,229
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	367,336	450,323
その他	138,969	144,827
投資その他の資産合計	748,977	837,823
固定資産合計	189,450,780	193,884,092
繰延資産		
投資法人債発行費	67,286	59,740
投資口交付費	38,195	23,691
繰延資産合計	105,482	83,431
資産合計	198,290,085	203,257,161

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成28年3月31日)	当 期 (平成28年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	336,786	412,267
短期借入金	7,200,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,300,000	12,205,000
未払金	638,446	601,937
未払費用	54,079	55,940
未払法人税等	3,798	1,295
未払消費税等	17,913	—
前受金	237,827	236,797
その他	12,322	12,779
流動負債合計	20,801,174	16,526,017
固定負債		
投資法人債	14,500,000	14,500,000
長期借入金	69,709,500	79,004,500
信託預り敷金及び保証金	2,016,256	1,934,556
固定負債合計	86,225,756	95,439,056
負債合計	107,026,930	111,965,074
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	88,925,149	88,925,149
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	127,423	174,521
任意積立金合計	127,423	174,521
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,210,581	2,192,416
剰余金合計	2,338,004	2,366,937
投資主資本合計	91,263,154	91,292,087
純資産合計	※1 91,263,154	91,292,087
負債純資産合計	198,290,085	203,257,161

※1

### Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考)		当期	
		(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4月1日 至 平成28年9月30日)	(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)
営業収益					
貸貸事業収入	※1	6,332,700		6,674,711	
不動産等売却益	※2	210,403		18,431	
営業収益合計		6,543,103		6,693,142	
営業費用					
貸貸事業費用	※1	3,065,906		3,218,278	
資産運用報酬		471,120		484,273	
資産保管手数料		15,666		15,847	
一般事務委託手数料		35,447		35,968	
役員報酬		3,600		3,600	
貸倒引当金繰入額		3,638		449	
その他営業費用		205,900		195,040	
営業費用合計		3,801,279		3,953,458	
営業利益		2,741,823		2,739,684	
営業外収益					
受取利息		830		57	
未払分配金戻入		288		263	
その他		—		206	
営業外収益合計		1,119		527	
営業外費用					
支払利息		382,821		395,333	
投資法人債利息		56,269		56,491	
投資法人債発行費償却		7,546		7,546	
融資関連費用		67,453		72,304	
投資口交付費償却		14,503		14,503	
その他		108		108	
営業外費用合計		528,703		546,288	
経常利益		2,214,239		2,193,924	
税引前当期純利益		2,214,239		2,193,924	
法人税、住民税及び事業税		3,925		1,303	
法人税等調整額		△181		203	
法人税等合計		3,744		1,507	
当期純利益		2,210,494		2,192,416	
前期繰越利益		86		—	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,210,581		2,192,416	

### Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)(ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金	任意積立金合計	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			
当期首残高	88,925,149	77,988	77,988	2,209,951	2,287,939	91,213,089	91,213,089
当期変動額							
圧縮積立金の積立		49,435	49,435	△49,435	—	—	—
剰余金の配当				△2,160,429	△2,160,429	△2,160,429	△2,160,429
当期純利益				2,210,494	2,210,494	2,210,494	2,210,494
当期変動額合計	—	49,435	49,435	629	50,065	50,065	50,065
当期末残高	88,925,149	127,423	127,423	2,210,581	2,338,004	91,263,154	91,263,154

当期(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金	任意積立金合計	当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)			
当期首残高	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



# V.注 記 表

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

期 別	前 期(ご参考) 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当 期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
1.固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~66年 信託構築物 3~50年 信託機械及び装置 3~29年 信託工具、器具及び備品 2~15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~66年 信託構築物 3~50年 信託機械及び装置 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29,241千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は29,900千円です。
5.ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6.その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

## 【貸借対照表に関する注記】

前 期(ご参考) (平成28年3月31日)	当 期 (平成28年9月30日)
※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

## 【損益計算書に関する注記】

前 期(ご参考) 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当 期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 6,120,483 その他賃貸事業収入 212,216 不動産賃貸事業収益合計 6,332,700	A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 6,470,566 その他賃貸事業収入 204,144 不動産賃貸事業収益合計 6,674,711
B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 604,056 水道光熱費 92,107 保険料 7,334 修繕費 225,891 固定資産税等 371,609 信託報酬 45,297 その他賃貸事業費用 251,204 減価償却費 1,468,403 不動産賃貸事業費用合計 3,065,906 C.不動産賃貸事業損益(A-B) 3,266,794	B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 631,260 水道光熱費 86,735 保険料 7,771 修繕費 218,848 固定資産税等 380,518 信託報酬 43,254 その他賃貸事業費用 267,339 減価償却費 1,582,549 不動産賃貸事業費用合計 3,218,278 C.不動産賃貸事業損益(A-B) 3,456,432
※2.不動産等売却益の内訳 (単位:千円)	※2.不動産等売却益の内訳 (単位:千円)
エスティメゾン今池 不動産等売却収入 300,000 不動産等売却原価 265,338 その他売却費用 12,475 不動産等売却益 22,186	エスティメゾン東新宿(土地の一部) 不動産等売却収入 23,500 不動産等売却原価 7,154 その他売却費用 2,261 不動産等売却益 14,084
りんくう羽倉崎プラザ ゴジマ×ビックカメラ上福岡店 ジョイスクエア湯河原 ベルプラザショッピングセンター 不動産等売却収入 8,500,000 不動産等売却原価 7,975,267 その他売却費用 336,515 不動産等売却益 188,216	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 その他売却費用 60,519 不動産等売却益 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27年10月 1 日 至 平成28年 3月31日		当 期 自 平成28年 4月 1 日 至 平成28年 9月30日	
1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,018,110口	発行済投資口の総口数	1,018,110口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成28年3月31日)		当 期 (平成28年9月30日)	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
信託借地権償却額	5,338	信託借地権償却額	5,978
貸倒引当金繰入超過額	1,429	貸倒引当金繰入超過額	1,211
未払事業税損金不算入額	238	未払事業税損金不算入額	34
繰延税金資産小計	7,005	繰延税金資産小計	7,225
評価性引当額	△6,767	評価性引当額	△7,190
繰延税金資産合計	238	繰延税金資産合計	34
(繰延税金資産の純額)	238	(繰延税金資産の純額)	34
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	(単位:%)
法定実効税率	32.31	法定実効税率	31.74
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.57	支払分配金の損金算入額	△31.59
圧縮積立金繰入額	△0.69	圧縮積立金繰入額	△0.12
その他	0.12	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07
3.法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正			
平成28年3月29日に国会で成立した「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第15号)により、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が引き下げられることに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年9月期(第22期)において解消が見込まれる一時差異について、31.74%に変更されます。なお、この変更による、当期末の繰延税金資産及び繰延税金負債の金額に与える影響は軽微です。			

〔金融商品に関する注記〕

前 期(自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)(ご参考)

1.金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	3,428,890	3,428,890	—
(2)信託現金及び信託預金	5,016,055	5,016,055	—
(3)営業未収入金	153,167	153,167	—
貸倒引当金	△4,503	△4,503	—
	148,663	148,663	—
資産計	8,593,609	8,593,609	—
(4)営業未払金	336,786	336,786	—
(5)短期借入金	7,200,000	7,200,000	—
(6)1年内返済予定の長期借入金	12,300,000	12,362,929	62,929
(7)投資法人債	14,500,000	14,643,879	143,879
(8)長期借入金	69,709,500	70,882,883	1,173,383
負債計	104,046,286	105,426,479	1,380,192
(9)デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)営業未収入金

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

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

(4)営業未払金、(5)短期借入金

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

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

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

(7) 投資法人債

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

(9) デリバティブ取引

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	73,509,500	64,009,500	※	—

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

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	3,428,890	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,016,055	—	—
(3) 営業未収入金	153,167	—	—
資産計	8,598,113	—	—

(注3) 投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 短期借入金	7,200,000	—	—
(2) 投資法人債	—	8,500,000	6,000,000
(3) 長期借入金	12,300,000	37,879,500	31,830,000
負債計	19,500,000	46,379,500	37,830,000

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	242,672
(2) 信託預り敷金及び保証金	2,016,256

(1) 差入敷金保証金

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

(2) 信託預り敷金及び保証金

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

当 期(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

1.金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

平成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。

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期(自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日)(ご参考)

1.賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成28年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成27年10月1日から平成28年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は3,266,794千円です。

2.賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
186,002,975	2,698,486	188,701,461	207,565,700

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。  
 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規3物件取得(12,113,113千円)によるものであり、主な減少額は、エステイメゾン今池、りんくう羽倉崎プラザ、コジマビックカメラ上福岡店、ジョイスクエア湯河原及びベルプラザショッピングセンターの売却(8,240,605千円)及び減価償却費(1,468,403千円)によるものです。  
 (注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成28年3月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

当 期(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

1.賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	3.83	信託受益権の取得	4,270,000	—	—
				敷金の預り	163	信託預り敷金 及び保証金	442
				賃貸事業収入	2,237	前受金	26
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	信託受益権の取得	1,290,000	—	—
				敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	18,564
				賃貸事業収入	68,721	—	—
				管理委託料	224,816	営業未払金	156,706
				仲介手数料	91,480		
				修繕工事等	250,045		
				その他賃貸費用	109,172		
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	55,837
				賃貸事業収入	242,030	—	—
				管理委託料	52,970	営業未払金	21,147
				仲介手数料	6,177		
				修繕工事等	32,034		
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	25,220	営業未払金	12,186
				仲介手数料	6,204		
				修繕工事等	14,535		
				その他賃貸費用	16,283		
				敷金の預り	—		
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	—	賃貸事業収入	199,686	—	—
				管理委託料	17,060	営業未払金	19,513
				仲介手数料	2,108		
				修繕工事等	27,763		
				その他賃貸費用	5,607		
利害関係人等	積和管理関西株式会社	不動産管理業	—	敷金の預り	33,600	信託預り敷金 及び保証金	33,600
				賃貸事業収入	35,988	—	—
				管理委託料	3,936	営業未払金	9,571
				修繕工事等	4,682		
				その他賃貸費用	44		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	0.71	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	228
				賃貸事業収入	744	—	—
				信託報酬等	41,784	前払費用	1,949
				媒介手数料	255,240	長期前払費用	16,577
				一般事務委託手数料等	36,805	—	—
				その他営業外費用	7,589	前払費用	7,313
					—	長期前払費用	25,996
				支払利息	20,320	未払費用	2,648
				長期借入金の借入	1,000,000	1年内返済予定の 長期借入金	600,000
長期借入金	—	長期借入金	6,430,000				
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	1,400	未払金	1,512

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	積水ハウス株式会社	住宅産業	3.83	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	211
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	—
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						
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
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	26,084	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
					—	前払費用	8,072
				支払利息	20,498	長期前払費用	29,761
				支払利息	20,498	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	—	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。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

### 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日		当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	
1口当たり純資産額	89,639円	1口当たり純資産額	89,668円
1口当たり当期純利益	2,171円	1口当たり当期純利益	2,153円
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

項目	前期(ご参考)		当期	
	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
当期純利益(千円)		2,210,494		2,192,416
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)		2,210,494		2,192,416
期中平均投資口数(口)		1,018,110		1,018,110

### 〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
	<p>新投資口の発行 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)〕 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〕 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27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日	自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
I 当期末処分利益		2,210,581,192		2,192,416,724
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,163,483,750 (2,125)		2,183,845,950 (2,145)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額		47,097,442		8,570,774
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2,163,483,750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2,183,845,950円を利益分配金として分配しています。	


## Ⅶ.会計監査人の監査報告書


### 独立監査人の監査報告書

平成28年11月15日

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人  
役員会 御中

#### 新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 原田 昌平   
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 仲下 寛司   
業務執行社員

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4月1日から平成28年9月30日までの第22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

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

以上

## Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,214,239	2,193,924
減価償却費	1,468,539	1,582,665
投資法人債発行費償却	7,546	7,546
投資口交付費償却	14,503	14,503
貸倒引当金の増減額(△は減少)	3,411	△685
受取利息	△830	△57
支払利息	439,091	451,824
営業未収入金の増減額(△は増加)	△21,858	40,205
前払費用の増減額(△は増加)	27,888	△23,556
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△1,264
営業未払金の増減額(△は減少)	22,175	△2,656
未払金の増減額(△は減少)	17,026	23,078
未払消費税等の増減額(△は減少)	△20,719	△17,913
前受金の増減額(△は減少)	△52,508	△1,030
信託有形固定資産の売却による減少額	8,240,718	1,502,287
長期前払費用の増減額(△は増加)	8,814	△99,555
その他	△2,429	11,080
小計	12,365,609	5,680,397
利息の受取額	830	57
利息の支払額	△440,372	△449,964
法人税等の支払額	△1,603	△3,807
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,924,463	5,226,683
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	△12,290,967	△7,411,375
無形固定資産の取得による支出	—	△43
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	225,239	140,160
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△456,288	△221,860
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△8,587	△5,857
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12,530,603	△7,498,977
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	7,200,000	4,500,000
短期借入金の返済による支出	△4,650,000	△8,700,000
長期借入れによる収入	4,100,000	12,000,000
長期借入金の返済による支出	△3,550,000	△2,800,000
分配金の支払額	△2,160,005	△2,162,923
財務活動によるキャッシュ・フロー	939,994	2,837,076
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	333,854	564,782
現金及び現金同等物の期首残高	8,111,090	8,444,945
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,444,945	9,009,728

(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)

項目	期別	前期(ご参考) 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

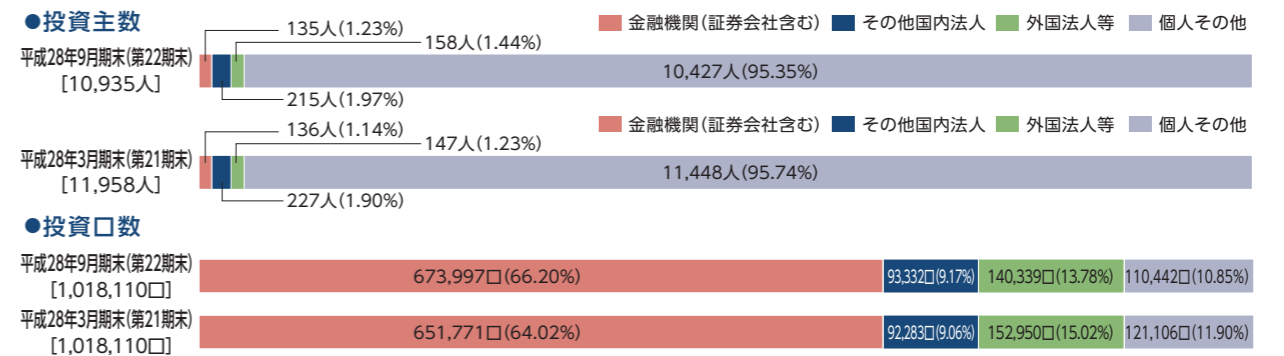
### 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期(ご参考) 自 平成27年10月1日 至 平成28年3月31日	当期 自 平成28年4月1日 至 平成28年9月30日
※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位:千円) (平成28年3月31日現在)	(単位:千円) (平成28年9月30日現在)
現金及び預金 3,428,890	現金及び預金 4,001,779
信託現金及び信託預金 5,016,055	信託現金及び信託預金 5,007,948
現金及び現金同等物 8,444,945	現金及び現金同等物 9,009,728

### 直近2年間の投資口価格及び出来高推移(平成26年9月末日～平成28年9月末日)



### 投資主の構成



### 投資主メモ

上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8973)	同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日(平成28年以降は原則として隔年3月31日)
決算期	毎年3月31日・9月30日	分配金支払確定基準日	毎年3月31日・9月30日
投資主総会	2年に1回以上開催(平成28年以降は原則として隔年6月)	投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先	お取引の証券会社等になります。		
電話お問い合わせ先	お取引の証券会社等になります。		
お取扱店	お取引の証券会社等になります。		
ご注意	未払分配金の支払い、支払明細発行については、下記の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。 ○郵便物送付先/〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 ○電話お問い合わせ先/0120-288-324(フリーダイヤル) (土・日・祝日を除く 9:00~17:00) ○お取扱店/みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店 ※プラネットブース(株式会社みずほ銀行内の店舗)でもお取扱いいたします。 みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 ※トラストラウンジではお取扱いできませんのでご了承ください。		
分配金について	分配金は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受けいただけます。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にお願いいたします。		

(注)分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受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。