

決算・運用状況のご報告

資産運用報告 自平成26年4月1日 至平成26年9月30日



スマートフォン用
トップページ画面

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

本投資法人のホームページでは、投資家の皆様が必要とされる情報等を随時更新し、最新の情報をお届けしています。IRメール配信サービスにご登録いただきますと、最新のニュースリリースやホームページの更新情報などを、ご登録の皆様に電子メールにてお知らせいたします。また、本投資法人を分かりやすく解説した個人投資家の皆様向けコンテンツもございます。是非ご覧ください。



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



投資主の皆様へ



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

南 修

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人では、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、分配金水準に配慮しつつ、資産規模の拡大を通じて収益性のさらなる向上を目指しております。ここに本投資法人の平成26年9月期(第18期)の運用状況をご報告申し上げます。

当期は期初に実施した公募増資を通じて、ブリッジファンド及び積水ハウスグループから、「エスティメゾン錦糸町Ⅱ」、「エスティメゾン大島」、「プライムメゾン富士見台」及び「エスティメゾン鶴舞」の計4物件を、5月に新規取得いたしました。その結果、期末の保有物件数は99物件となり、資産規模も前期末比では約12.8%増、平成22年のスポンサー変更時との比較では約1.7倍の171,099百万円となりました。7月には、積和不動産東北及び積和不動産中国とも新たに「優先交渉権に関する契約」を締結した結果、積和不動産各社(7社)全てとの間でパイプラインサポート契約が結ばれ、積水ハウスグループの全国ネットワークを活用し、本投資法人の投資対象エリアを網羅的にカバーできるようになりました。

また、ポートフォリオ全体の期末稼働率は、97.1%、期中平均稼働率は96.7%と、引き続き高い水準を維持しております。

財務面では、上記物件取得資金の一部として87億円の新規借入れを実施したほか、本年8月には、借入金総額128.09億円のリファイナンスも実施し、その一環として第5回無担保投資法人債(30億円)を発行しております。

これらの取り組みの結果、当期の業績は、営業収益が5,591百万円、営業利益が2,463百万円、当期純利益が1,950百万円となりました。また、個人投資家の皆様が本投資法人の投資口により投資しやすい環境を整えることを目的に、本年4月1日付で投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施した結果、当期の1口当たり分配金は、2,131円となりました。

すでにご案内のとおり、本年6月の第6回投資主総会を経て、本投資法人の規約を一部変更し、これまでの「住居物件を中心とする総合型リート」から「住居特化型リート」へと転換を図ることとしました。また、本投資法人の「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」への商号変更等に加え、資産運用会社とともに本店の移転も実施しました。平成27年3月期(第19期)に入ってから、スポンサー変更後3年連続4度目となる公募増資も行っております。

本投資法人は、今後も積水ハウスの総合力の活用等を通じて、着実に資産規模の拡大を推し進め、投資主価値の最大化を追求してまいります。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26年9月期(第18期)の運用サマリー

決算・分配状況	・営業収益5,591百万円、営業利益2,463百万円、当期純利益1,950百万円 ・1口当たり分配金 2,131円 (当初予想比0.5%増)
ファイナンス活動	・平成26年4月 3年連続となる公募増資で約107億円を調達 ・平成26年8月に返済期限が到来した既存借入金128.09億円のリファイナンス ・上記リファイナンスの一環として、第5回投資法人債(10年債/30億円)を発行 ・平成26年5月に取得した住居4物件の取得資金の新規借入れ(87億円)
ポートフォリオの運用状況	・稼働率(ポートフォリオ全体):97.1%(平成26年9月期末(第18期末)) ・積水ハウスグループより住居2物件、並びに平成25年3月に獲得した住居2物件の取得に係る優先交渉権を行使し、合計4物件を取得

決算ハイライト

1口当たり分配金について

平成26年9月期(第18期) 1口当たり分配金 **2,131円**

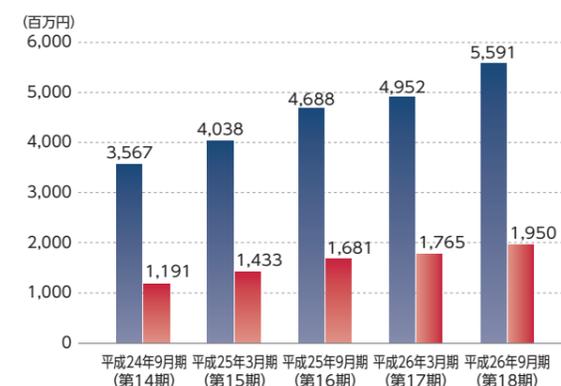
決算・分配状況

決算年月	平成24年9月	平成25年3月	平成25年9月	平成26年3月	平成26年9月	平成27年3月
期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期(予想)
営業収益(百万円)	3,567	4,038	4,688	4,952	5,591	6,252
営業利益(百万円)	1,663	1,908	2,179	2,242	2,463	2,771
経常利益(百万円)	1,193	1,435	1,684	1,767	1,952	2,249
当期純利益(百万円)	1,191	1,433	1,681	1,765	1,950	2,247
1口当たり分配金(円)	2,070 ^(10,351)	2,091 ^(10,459)	2,107 ^(10,537)	2,212 ^(11,062)	2,131^(10,655)	2,130 ^(10,650)

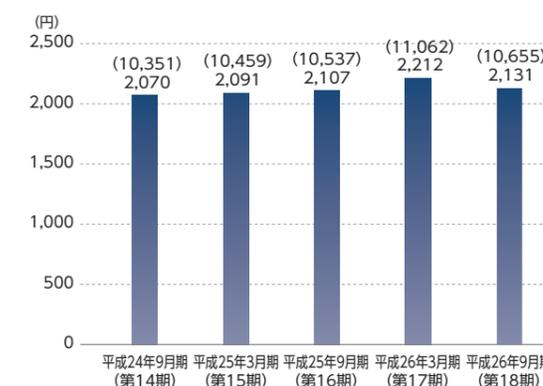
(注1)「平成27年3月期(第19期(予想))」の各項目の数値は、一定の前提条件のもとに算出した平成26年11月17日現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。なお、平成26年4月1日付で本投資法人の投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しています。当該投資口分割による影響を加味し、「平成26年3月期(第17期)」以前の「1口当たり分配金」は、実績値である括弧内の数値を5で除した場合の数値を、「平成26年9月期(第18期)」以降の「1口当たり分配金」は実績値又は予想値に5を乗じた場合の数値を括弧内にそれぞれ記載しています。以下同じです。
(注2)「平成27年3月期(第19期)」の「b-town神宮前II」の売却益151百万円(予定)については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第66条の2「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、78百万円(予定)の圧縮積立金を計上することを想定していますが、実際の内部留保額は変動する可能性があります。

運用成績の推移

●営業収益・当期純利益



●1口当たり分配金



CONTENTS

2 投資主の皆様へ

3 決算ハイライト

4 TOPICS | 社長インタビュー |

10 ポートフォリオマネジメント

16 財務基盤の更なる強化

17 資産運用会社の概要

18 ポートフォリオマップ

20 IR活動の実績とIRツールのご紹介

21 FINANCIAL SECTION

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| I. 資産運用報告 | V. 注記表 |
| II. 貸借対照表 | VI. 金銭の分配に係る計算書 |
| III. 損益計算書 | VII. 会計監査人の監査報告書 |
| IV. 投資主資本等変動計算書 | 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

住宅産業のトップメーカーのリートとして 安定的に長期保有いただける リートを目指す。

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**

Profile

- 昭和 58年4月 積水ハウス株式会社 入社 都市開発事業部
- 平成 3年8月 同社 東京都市開発事業部
- 平成 11年4月 同社 開発事業部
- 平成 18年4月 同社 開発企画部長
- 平成 22年2月 同社 東日本開発企画部長
- 平成 22年5月 同社 東日本開発事業部長
- 平成 24年5月 同社 開発事業部 部長
- 平成 24年6月 日本郵政株式会社 出向 不動産企画部 部付部長
- 平成 26年3月 積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 出向 顧問
- 平成 26年3月 同社 代表取締役社長就任(現任)
- 平成 26年6月 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人 執行役員就任(現任)



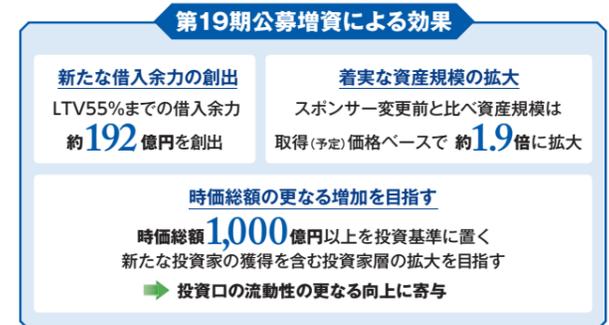
Q 1 社長就任から半年が経ちましたが、
まず第18期の総括をお願いします。

A 第18期は、4月に実施したPO(公募増資)を通じて住居4物件を取得しました。その結果、資産規模は1,710億円に、**ポートフォリオにおける住居比率は90%近くに拡大しました**。2010年のスポンサー変更以来、積水ハウスのパイプラインを軸に住居物件の取得を進め、商業施設については新規の取得をせず比率を薄める方向で来ましたが、今般、住居比率が約90%に達した実状に即し、本年6月には規約を一部変更し、**「住居特化型リート」への転換を図る旨の方針**を打ち出したほか、対外的にもその方針を強く訴求すべく商号を「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」に改めました。当期の取り組みを振り返ってみると、東京証券取引所に上場した第1期、本投資法人のスポンサー変更があった第9期に続く、3番目の大きな転換期であったと捉えています。

Q 2 第19期に入って、再びPOをされていますがその意義を教えてください。

A 今回はPOでの資金調達に加え、商業施設1物件を売却し、その資金等で住居8物件の取得(注)を行いました。この結果、資産規模は1,860億円と、**外部成長の中期目標に掲げた2,000億円が目の前に迫る**までになったほか、商業施設の売却もあったことから本投資法人が「住居特化型リート」への道を歩み始めたことをお示しできたと思います。

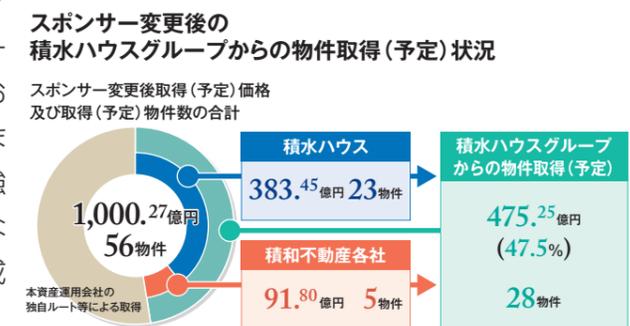
財務面では、LTVの更なる引き下げを図ったことで新たに約192億円の借入余力を創出し、将来に向けて、安定的に分配金をお支払いしていくための財務基盤を強化することができました。またPO後には、**本投資法人の時価総額が1,000億円の大台**を超えたことで、本投資法人への投資をより幅広い投資家層へ訴求することが可能となり、流動性の更なる向上にもつながるものと考えています。



(注)第18期取得資産及び第19期取得(予定)資産の詳細については、12ページから15ページをご参照下さい。なお、第19期取得(予定)資産のうち、プライムメゾン恵比寿については、平成27年1月15日に取得を予定しています。以下同じです。

Q 3 昨今の不動産市況の中で、物件を取得して外部成長を続けられる貴投資法人の強みはどこにあるのでしょうか。

A 昨今の不動産売買市況はやや過熱気味であり、リート全体では取引額が落ち込むなど、外部成長が難しい局面にあります。そのような厳しい環境下でリートが外部成長を継続していくためには、スポンサーとの強固な関係がカギになります。**実際に第19期の取得(予定)資産8物件はすべて積水ハウスグループのパイプライン**を活用したものです。積水ハウスでは、「リートを成長させていく」ことを方針に謳っており、積水ハウス出身という私自身の属性もまた、スポンサー経営陣との意思疎通をより強めていますから、このスポンサーとの強固な関係は、本投資法人の大きな強みでもあり成長の源泉でもあると思っています。



Q 積水ハウスの開発事業部門ご出身の南社長が直接手がけた物件もあるのでしょうか。第19期の取得(予定)資産8物件について簡単にご紹介いただけますか?

A はい。自分自身が企画開発に携わった思い入れのある物件がほとんどです。スポンサーと協働のもと、高い稼働率を確保し、本投資法人の事業価値向上・投資主利益の最大化に資する形で進められていることに、感慨ひとしおです。

— 積水ハウスにより企画開発された都内3物件 → 積水ハウスとの物件企画会議を通じて企画された開発物件

「プライムメゾン恵比寿」は、その立地の良さを説明するまでもありませんが、稀少性の高い本物件を鑑定NOI利回り4.9%とリーズナブルな価格で購入できる意義は大変大きいです。

「プライムメゾン品川」は、羽田空港の国際化や品川駅がリニア中央新幹線の発着駅となるなど、東京の都市計画の重心が南西部に移っていく流れの中で、このエリアに着目して開発した物件です。住宅業界で初めて環境省から「エコ・ファースト企業」の認定を受けた積水ハウスが、「プライムメゾン」シリーズの中で「グリーンファースト」(環境配慮型住宅)設計を試みた最初の物件であり、「5本の樹」計画に基づく緑化計画を推進しています。

「プライムメゾン森下」は、何より東京都心へのアクセスに優れ東京駅まで約3km圏内、隅田川の潤いを感じられるエリアに立地しています。

積水ハウスが推進する「5本の樹」計画

本資産運用会社のメインスポンサーである積水ハウスは、「5本の樹」計画を推進しています。これは、自然と語り合う庭づくりの提案であり、「3本は鳥のために、2本は蝶のために」という思いを込めて、昔から馴染みの深い日本の原種、自生種、在来種を地域の気候に合わせて植栽し、植物に宿る生き物のつながりといった、生物多様性に配慮した取り組みです。

— 積水ハウスの全国展開力を活用して企画開発された4物件

全国主要都市では今回、札幌で3物件、福岡で1物件を取得しました。札幌での物件取得は今回が初めてですが、3物件とも景気が低迷していた5年前に開発しており、賃料水準が大幅に上昇した今、アップサイドが狙える物件となっています。中でも札幌中心部に位置し、大通公園に面した「プライムメゾン大通公園」は、賃貸マンションには珍しくガラスのカーテンウォールが施されていますが、ハイグレードな外観にするためにカナダのバンクバーのマンションを参考に企画しました。利便性を高めるためにコンビニエンスストアの入居に開発当初からこだわった「プライムメゾン南2条」と、眼前に流れる川や緑の趣が存分に活かされた雰囲気のある設計が特長の「プライムメゾン鴨々川」と合わせ、個人的にもとても思い出深い物件です。

「プライムメゾンセントラルパーク」は、福岡市が開発を進める人工島・福岡アイランドシティに位置し、教育・医療環境が整っていることから、今後さらに人口の流入が期待されるエリアにあります。

<p>プライムメゾン 大通公園</p> <p>“大通公園”に面した 優れた景観</p> <p>全国主要都市 築5.9年 駅徒歩約2分</p>	<p>プライムメゾン 南2条</p> <p>札幌市内中心部への 高いアクセス性</p> <p>全国主要都市 築4.9年 駅徒歩約6分</p>	<p>プライムメゾン 鴨々川</p> <p>鴨々川が眼前に流れる 趣のある立地</p> <p>全国主要都市 築5.0年 駅徒歩約2分</p>	<p>プライムメゾン セントラルパーク</p> <p>先進的モデル都市 「福岡アイランドシティ」に立地</p> <p>全国主要都市 築3.7年 バス利用約10分</p>
--	--	--	--

— 積和不動産グループによって企画開発された1物件

「マストライフ八広」は、人気の東京スカイツリー周辺に位置しており、都心や羽田・成田両空港へのアクセスも良好な上、1階にコンビニエンスストアが入居するなど、利便性の高い物件です。

マストライフ八広

近代建築と歴史が
調和する街並み

東京圏主要都市部
築3.8年
駅徒歩約3分

<p>プライムメゾン恵比寿</p> <p>“JR山手線内側”で生活環境も 良好な稀少性ある立地</p> <p>東京圏主要都市部 築0.4年 駅徒歩約4分</p>	<p>プライムメゾン品川</p> <p>生態系にも配慮された “環境配慮型住宅”</p> <p>東京圏主要都市部 築0.7年 駅徒歩約3分</p>	<p>プライムメゾン森下</p> <p>東京都心へ約3km圏内、 マルチアクセス可能</p> <p>東京圏主要都市部 築1.5年 駅徒歩約4分</p>
--	---	---

(注)築年数は平成26年11月17日(決算公表日)を基準日とした築年数を記載しており、小数第二位を切り捨てて記載しています。

Q5 現在保有している商業施設については、今後どのような方針ですか？

A 商業施設については、当面安定的に運用しつつ、**将来的には売却を検討**していきたいと考えています。売却に際しては、分配金に与える影響や保有資産の入れ替えタイミングなど、多角的に検討し、最も問題の少ない方法を選択していきます。売却活動を進めてはいきませんが、現状、安定的な運用ができていますので、**デッドラインを決めて売り急ぐつもりはありません**。住居物件を中心に外部成長を進めていけば商業施設の比率は縮小し、賃料低下や退店等の商業施設特有のリスクも当然低減していくこととなります。

第19期公募増資と併せて売却した商業施設の概要

物件数	売却価格	売却益(概算値)
1 物件	12.00 億円	1.51 億円

平成26年6月 本投資法人は規約の一部を変更
投資対象を「住居」のみとしたことを受け、

平成26年10月3日 “b-town神宮前II” を売却

取得年月日	平成17年7月28日
取得価格	10.43億円
鑑定評価額	9.83億円 (価格時点：平成26年9月末日)
売却益	1.51億円 (売却諸経費控除後概算値)

Q6 今後の成長戦略について、お聞かせください。

A 今後は、**資産規模2,000億円を達成すること**が最初のステップになります。成長のための物件パイプラインには、積水ハウスに、竣工済み又は建築中・企画中の賃貸物件が数百億円、その他積和不動産グループが保有する投資物件がありますが、これらの物件を中心に、商業施設との資産入替えも検討しながら、達成までの残り約140億円を進めていくことになると思います。資産規模2,000億円達成後の新たな目標やスピード感は今後の検討課題ですが、**分配金水準の安定維持を大前提に、資産規模を少しずつ拡大**していくという方向性だと思います。投資主の皆様が住居型リートに求められているのは、**規模の拡大以上に安定的であること**ではないかと考えており、「安定+α」をいかにして最大値で投資主の皆様にお届けするか、今後の成長戦略を外部・内部の両面から描いていきたいと思っています。やはり住宅産業のトップメーカーのリートですから、「**クオリティの高い住居型リート**」として常に筆頭に名が挙がる存在でありたいですね。

積水ハウスの賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況

■以下の物件に関しては、平成26年11月17日(決算公表日)現在において本投資法人による具体的な取得の予定はありません。

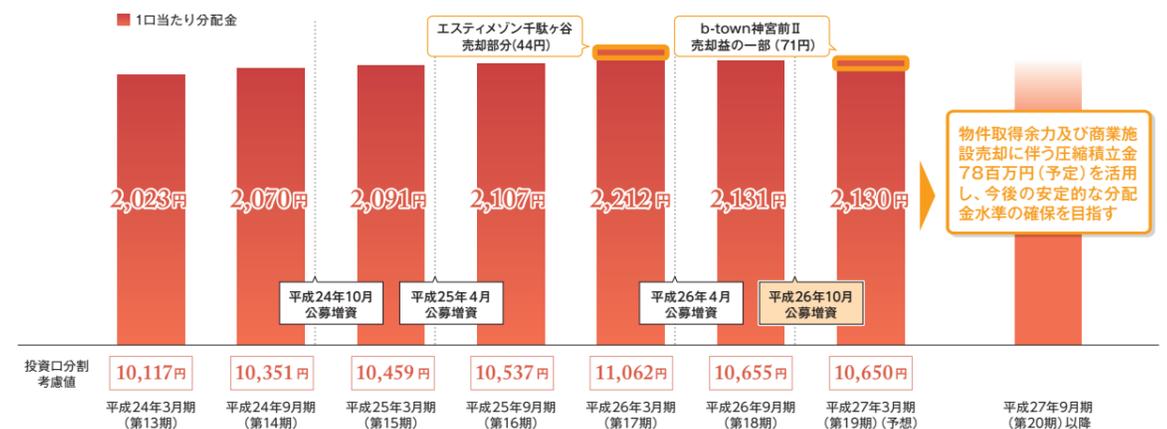
竣工済物件		建築中物件
2 物件 総戸数 207 戸  プライムメゾン 横浜日本大通 (神奈川県横浜市) 総戸数 137戸 <平成 26年 6月竣工>		3 物件 総戸数 370 戸  (仮称) プライムメゾン 白金高輪 (東京都港区) 総戸数 147戸
企画中物件 東京都23区 5 物件		(注1)「建築中物件」とは、建築確認済みであり竣工前の物件を指します。また、「企画中物件」とは、建築確認前の開発案件であり、積水ハウスは「プライムメゾン」として賃貸住宅の開発を進めるために必要となる土地の取得を完了しています。 (注2)「総戸数」とは、住居以外を用途とする戸数も含む数値です。

Q7 最後に投資主の皆様一言、お願いします。

A 投資主の皆様あってのリートですから、**投資主利益の最大化には常に強い意識**を向けています。分配金は、第18期は2,131円となりました。今後におきましては、今回内部留保した商業施設の売却益やPOで創出した借入余力を活用し、将来にわたって安定的な分配金水準を維持するとともに、より一層の高みを目指していきたいと思ひます。**また1口当たりNAV(Net Asset Value)は、これまで上昇を続けてきましたが第19期にもさらなる増加を見込んでいます。**

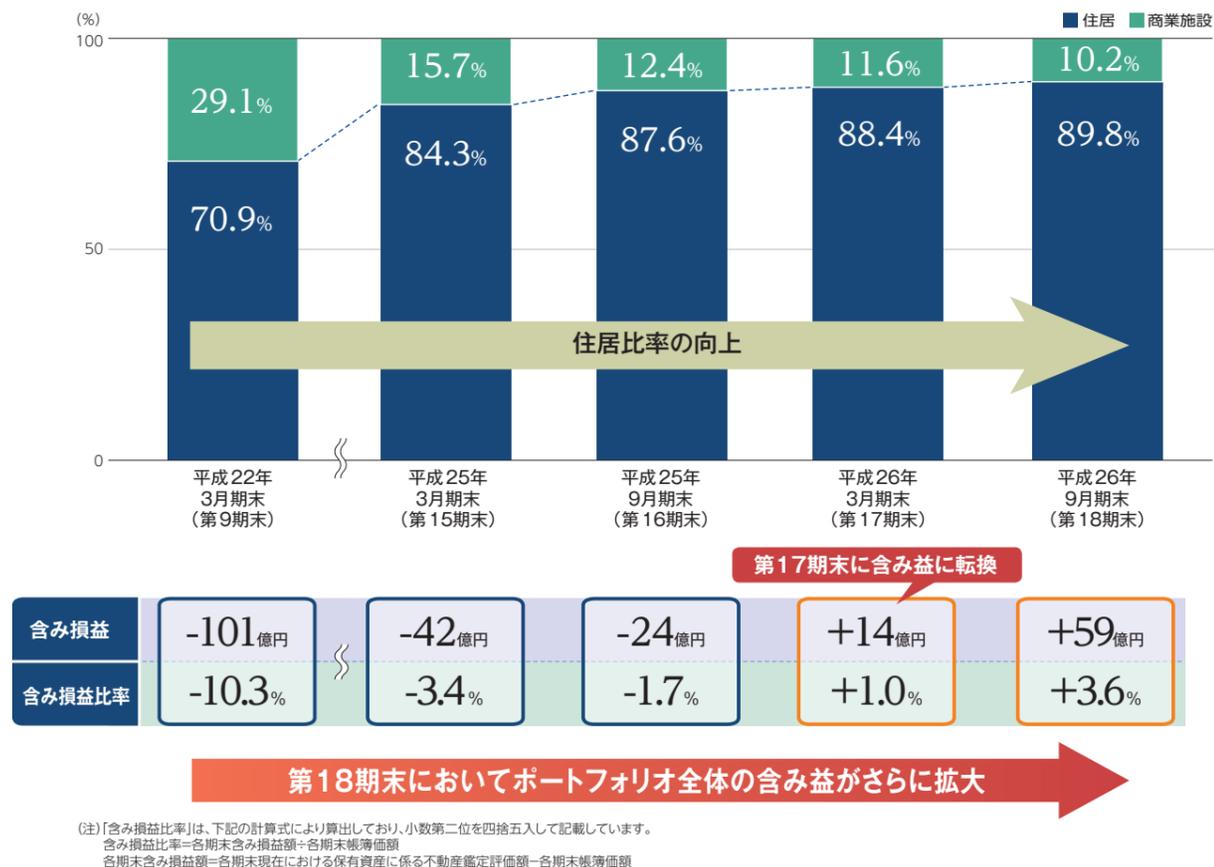
今後も投資主価値の最大化に向けて、ポートフォリオの質的向上を図ってまいりますので、引き続きご支援賜りますようよろしくお願い申し上げます。

1口当たり分配金の推移



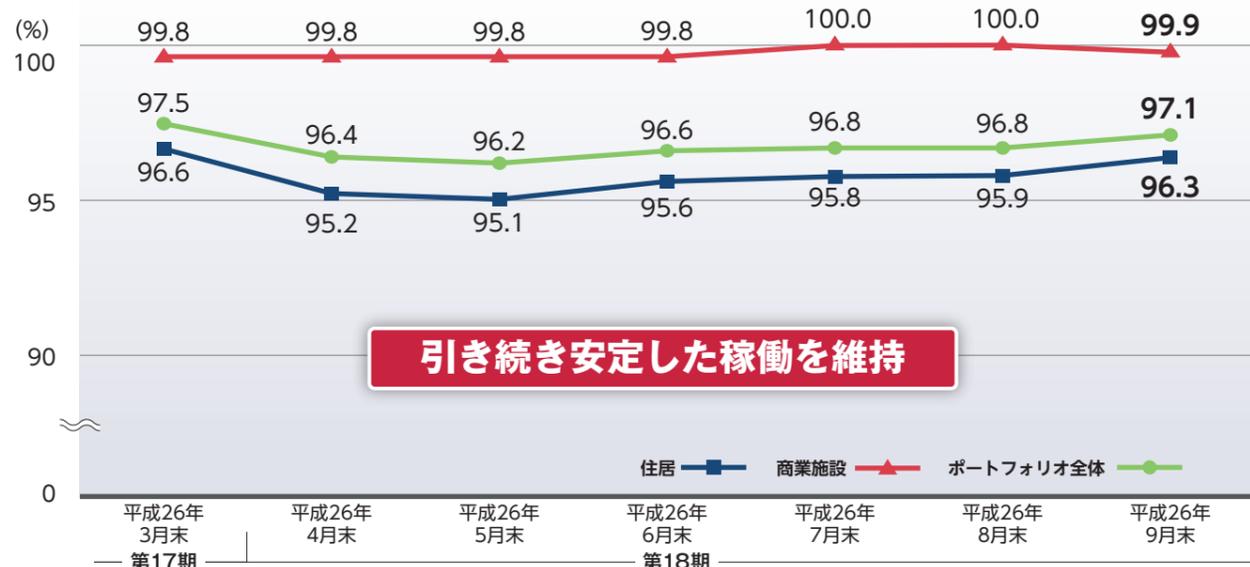
ポートフォリオマネジメント

資産規模拡大に伴う住居比率の引上げと含み益への転換

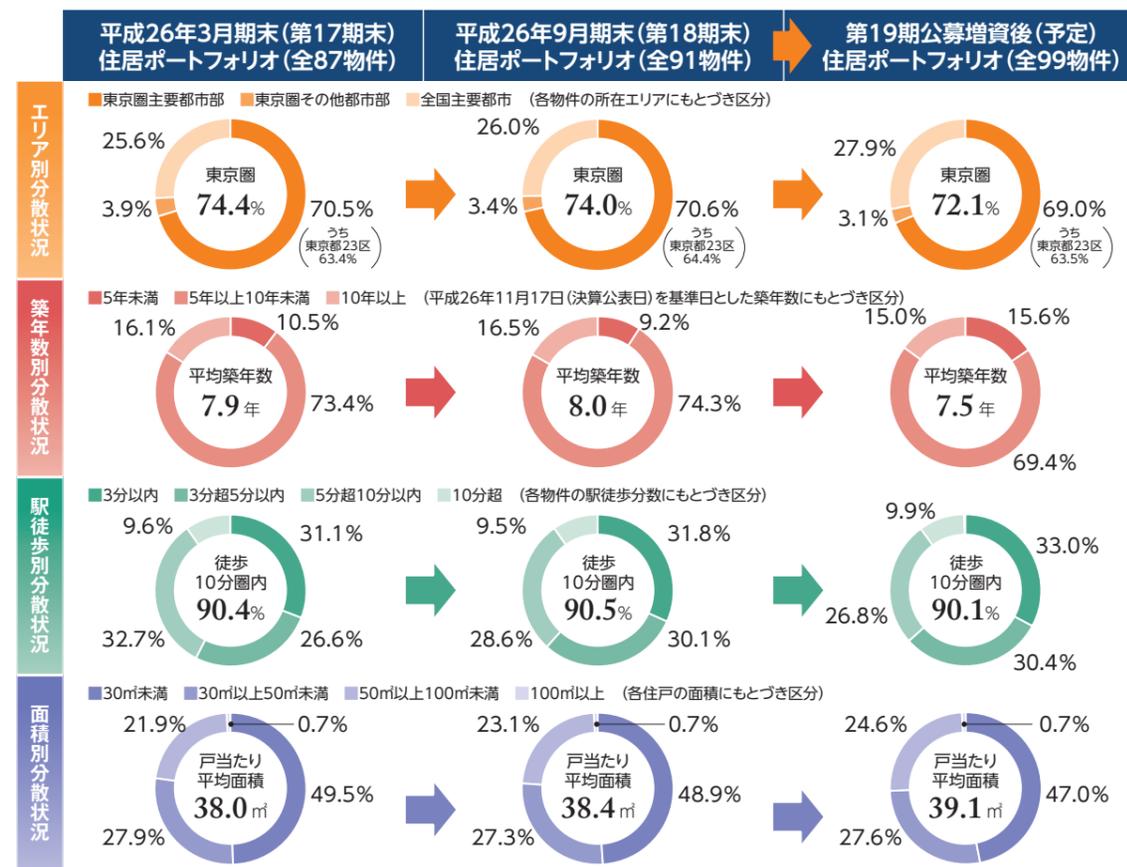


稼働率の推移

本投資法人では、賃料収入の長期的かつ安定的な確保を目指し、プロパティ・マネジメント会社との連携のもと、リーシング・マネジメントの徹底管理・効率化を図った運用に注力しました。その結果、稼働率は安定的に推移しています。



住居ポートフォリオの質的向上



積水ハウスグループとのパイプラインサポート契約の拡充

積水ハウスの他、平成26年7月31日付で積和不動産東北及び積和不動産中国ともパイプラインサポート契約を締結することにより、積和不動産各社(7社)全てとパイプラインサポート契約を締結→本投資法人の投資対象エリアを網羅的にカバー

物件情報取得体制



パイプラインサポート契約の概要

契約名称	契約締結先	自己保有物件等に関する優先交渉権の付与	第三者保有物件等に関する情報提供	投資一任業務・投資助言業務受託物件の売却に関する情報の優先提供
優先交渉権に関する契約	積水ハウス、積和不動産、積和不動産関東	有	有	—
優先交渉権に関する契約	積和不動産東北、積和不動産中部、積和不動産関西、積和不動産中国、積和不動産九州	有	—	—
物件情報優先提供に関する契約	スプリング・インベストメント	—	有	有

ポートフォリオマネジメント

第18期取得物件

住居 94 エスティメゾン錦糸町Ⅱ



東京圏主要都市部 駅徒歩約5分

本物件は、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約5分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心にファミリータイプまで幅広い住戸タイプを取り揃えた総住戸数294戸からなる大規模な店舗付賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「錦糸町」駅から「東京」駅までJR総武線快速利用で約8分、「大手町」駅まで東京メトロ半蔵門線利用で約13分と都心への接近性に優れ、本物件周辺には「丸井錦糸町店」等生活利便施設が周辺の徒歩圏に充実しているなど生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては利便性を志向する単身者又は少人数世帯が考えられます。

所在地	東京都墨田区江東橋
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上15階
敷地面積	1,679.75m ²
延床面積	11,160.19m ²
建築時期	平成20年1月17日
住居賃貸可能戸数	294戸
取得価格	6,720百万円
鑑定評価額	7,250百万円(平成26年9月末日時点)

住居 95 エスティメゾン大島



東京圏主要都市部 駅徒歩約2分

本物件は、都営地下鉄新宿線「大島」駅徒歩約2分の距離に位置するシングルタイプを中心にコンパクトタイプを備えた総住戸数313戸からなる大規模な店舗付賃貸マンションです。本物件の周辺には各種教育施設、各種医療施設、官公庁施設、公園等が立地しており、最寄駅周辺には「ピーコックストア大島店」や「サンロード中の橋商店街」等日常生活に必要な商業施設等も多数営業していることから生活利便性にも優れています。また、都心の「大手町」地区までは電車で20分程度であることから、単身者又は少人数世帯にとって非常に恵まれた環境といえます。

所在地	東京都江東区大島
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上15階
敷地面積	3,003.87m ²
延床面積	11,940.22m ²
建築時期	平成19年9月13日
住居賃貸可能戸数	313戸
取得価格	7,120百万円
鑑定評価額	7,990百万円(平成26年9月末日時点)

住居 96 プライムメゾン富士見台

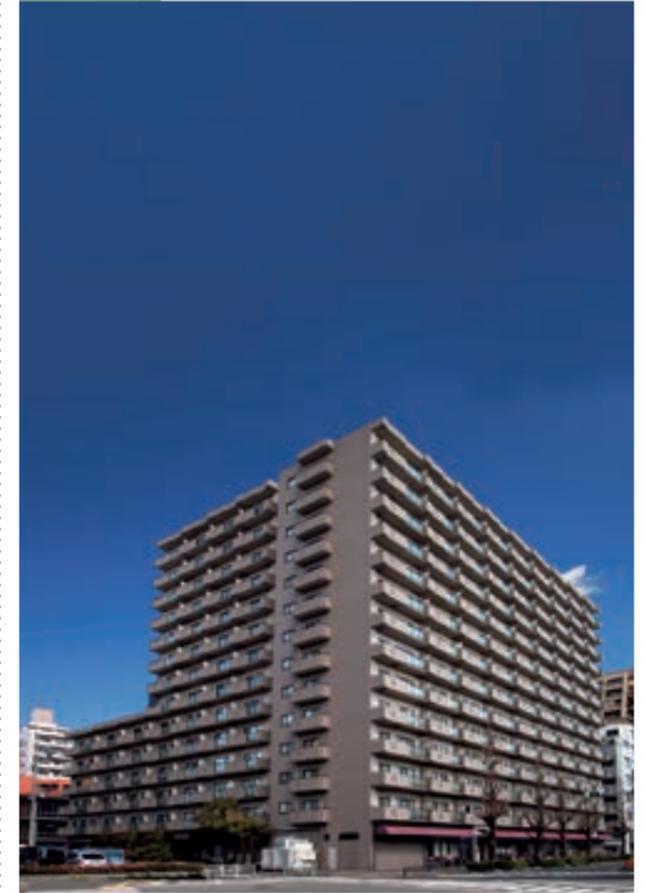


全国主要都市 駅徒歩約11分

本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅及び「自由ヶ丘」駅から徒歩約11分の距離に位置し、主に中低層の共同住宅や一般住宅等が立ち並び閑静な住宅地域(第一種低層住居専用地域)に立地するファミリータイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅から都心部へのアクセスは比較的良好であるとともに、徒歩圏にショッピングセンターやスーパー等の商業施設や小中学校、公園等の公共施設が存し、生活利便性にも優れています。また、居住環境としては、日照・眺望に恵まれた立地であり、設備面においても温水循環式床暖房等を備えている等、本物件の主たる需要層であるファミリー層の賃貸ニーズを捉えた賃貸マンションとなっています。

所在地	愛知県名古屋市千種区富士見台
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上4階
敷地面積	4,882.14m ²
延床面積	6,173.03m ²
建築時期	平成19年4月24日
住居賃貸可能戸数	66戸
取得価格	1,755百万円
鑑定評価額	1,880百万円(平成26年9月末日時点)

住居 97 エスティメゾン鶴舞



全国主要都市 駅徒歩約5分

本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅徒歩約5分、名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅徒歩約6分、JR中央本線「鶴舞」駅徒歩約7分の距離に位置するファミリータイプを中心に、コンパクトタイプまで幅広い住戸タイプの総住戸数183戸からなる大規模な店舗付賃貸マンションです。3路線3駅が利用可能であり、最寄駅の一つである「上前津」駅から名古屋市中心部である「栄」駅までは2駅であり都心接近性にも優れています。また、周辺に小売店舗等の生活利便施設が存し、本物件の1階にはスーパーが入居する等、生活利便性にも優れています。これらのことから、主な需要層としては交通利便性・生活利便性を志向する単身者から家族世帯まで幅広い層が考えられます。

所在地	愛知県名古屋市中区千代田
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造地上14階/地下2階
敷地面積	3,470.05m ²
延床面積	21,577.20m ²
建築時期	平成11年11月27日
住居賃貸可能戸数	183戸
取得価格	3,760百万円
鑑定評価額	4,090百万円(平成26年9月末日時点)

ポートフォリオマネジメント

第19期取得(予定)物件

住居 98 プライムメゾン森下



本物件は、都営地下鉄新宿線・大江戸線「森下」駅から徒歩約4分、都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩約5分、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングルタイプを中心とする築浅賃貸マンションです。都心接近性に優れているほか、徒歩圏に小売店舗等が複数所在するなど生活利便性にも優れており、住環境は良好な状況にあります。都心通勤者を中心とした堅調な需要が期待できるものと考えられます。

東京圏主要都市部		駅徒歩約4分
所在地	東京都江東区森下	
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階	
敷地面積	461.60m ²	
延床面積	2,668.30m ²	
建築時期	平成25年5月14日	
住居賃貸可能戸数	86戸	
取得価格	1,720百万円	
鑑定評価額	1,770百万円(平成26年9月1日時点)	

住居 99 プライムメゾン品川



本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約3分、JR各線及び京浜急行本線「品川」駅から徒歩約10分と近接する、ワンルームタイプから2LDKタイプまでの住戸タイプを揃えた築浅の店舗付賃貸マンションです。「品川」駅からは「羽田空港」への接続も容易で、交通利便性は良好です。更に、本物件西側至近には「北品川本通り商店会」、「品川」駅には複数の商業施設が存し、生活利便性にも優れています。主な需要層としては交通・生活利便性を志向する単身者、夫婦共働き世帯を中心とし、安定的な需要が見込まれます。

東京圏主要都市部		駅徒歩約3分
所在地	東京都品川区北品川	
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上6階	
敷地面積	972.94m ²	
延床面積	2,693.31m ²	
建築時期	平成26年2月18日	
住居賃貸可能戸数	49戸	
取得価格	1,680百万円	
鑑定評価額	1,700百万円(平成26年9月1日時点)	

住居 102 プライムメゾン鴨々川



本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩約2分、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩約8分に位置するワンルーム又は1LDKタイプを間取りとする高層賃貸マンションです。札幌市中心部への接近性及び生活利便性に優れています。また、周辺には鴨々川が流れ緑豊かな景観が形成されており、利便性と居住性を兼ね備えています。主な需要層としては、交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯が考えられます。

全国主要都市		駅徒歩約2分
所在地	北海道札幌市中央区南七条西	
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上13階	
敷地面積	754.61m ²	
延床面積	6,160.49m ²	
建築時期	平成21年10月30日	
住居賃貸可能戸数	96戸	
取得価格	970百万円	
鑑定評価額	1,100百万円(平成26年9月1日時点)	

住居 103 プライムメゾンセントラルパーク



本物件は、福岡市「アイランドシティ」のほぼ中央に立地し、JR鹿児島本線「千早」駅までバス利用で約10分の距離に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。西鉄バス「照葉小中学校前」停留所まで徒歩約2分で、バス利用で「博多」や「天神」エリアへのアクセスは容易であり、交通利便性は確保されています。また、生活環境と生活利便性に優れており、良好な住環境を志向するファミリー層を中心に堅調な需要が見込まれます。

全国主要都市		バス利用約10分
所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉	
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階	
敷地面積	5,000.02m ²	
延床面積	10,249.72m ²	
建築時期	平成23年2月3日	
住居賃貸可能戸数	136戸	
取得価格	2,230百万円	
鑑定評価額	2,272百万円(平成26年9月1日時点)	

住居 100 プライムメゾン大通公園



本物件は、札幌市営地下鉄東西線「大通」駅から徒歩約2分、ファミリータイプを中心にコンパクトタイプまで幅広い住戸タイプの店舗付高層賃貸マンションです。下層階を中心に家具付きの住戸、上層階3層はプレミアム仕様となっているなど、ハイクラスな賃貸マンションです。また、札幌市中心部でありながら、大通公園に沿接する交通利便性と良好な生活環境を兼ね備えたエリアです。主として札幌市中心部への交通利便性を重視する通勤層の単身者又は少人数世帯向けの需要が考えられます。

全国主要都市		駅徒歩約2分
所在地	北海道札幌市中央区大通西	
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上18階/地下1階	
敷地面積	1,007.42m ²	
延床面積	11,090.88m ²	
建築時期	平成20年12月15日	
住居賃貸可能戸数	125戸	
取得価格	2,660百万円	
鑑定評価額	2,830百万円(平成26年9月1日時点)	

住居 101 プライムメゾン南2条



本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩約6分に位置する1LDKタイプを中心とする店舗付賃貸マンションです。札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅まで「大通」駅を経由して約7分と札幌市内中心部への接近性に優れています。また、周辺には小売・飲食店舗等が充実するなど生活利便性にも優れています。主な入居者層としては交通利便性を重視する単身者や少人数世帯が考えられます。

全国主要都市		駅徒歩約6分
所在地	北海道札幌市中央区南二条西	
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上14階	
敷地面積	1,085.66m ²	
延床面積	8,477.68m ²	
建築時期	平成21年11月30日	
住居賃貸可能戸数	117戸	
取得価格	1,470百万円	
鑑定評価額	1,670百万円(平成26年9月1日時点)	

住居 104 マストライフ八広



本物件は、京成電鉄押上線「八広」駅から徒歩約3分の距離に位置するシングルタイプを中心とする店舗付賃貸マンションです。最寄駅である「八広」駅からはターミナル駅である「品川」駅や「羽田空港」駅へも交通利便性は良好です。また、駅前周辺には物販店舗が点在するなど生活利便性にも優れています。主な需要層としては都心居住の利便性を好む単身者や、駅接近性を求める世帯の需要が考えられます。

東京圏主要都市部		駅徒歩約3分
所在地	東京都墨田区八広	
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上13階	
敷地面積	1,228.41m ²	
延床面積	4,012.49m ²	
建築時期	平成23年1月14日	
住居賃貸可能戸数	102戸	
取得価格	1,670百万円	
鑑定評価額	1,710百万円(平成26年9月1日時点)	

住居 105 プライムメゾン恵比寿



本物件は、JR「恵比寿」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約7分の「恵比寿通り」沿いに立地する単身者又は少人数世帯向けの店舗付賃貸マンションです。「恵比寿」駅は複数の路線が利用可能であり、交通利便性にも優れています。また、本物件の存する「恵比寿」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つで、生活利便性も高いエリアとなっています。都心接近性・知名度を志向する単身者、都心通勤者又はDINKSが主な需要者として考えられます。

東京圏主要都市部		駅徒歩約4分
所在地	東京都渋谷区恵比寿	
構造・階数	鉄筋コンクリート造・地上12階	
敷地面積	587.16m ²	
延床面積	3,798.12m ²	
建築時期	平成26年6月5日	
住居賃貸可能戸数	98戸	
取得予定価格	3,585百万円	
鑑定評価額	3,820百万円(平成26年9月1日時点)	

財務基盤の更なる強化

本投資法人は、積水ハウスの信用力を背景に、借入コストの低減及び借入期間の長期化等の財務戦略を通じて、財務基盤の安定化を推進してきました。今後も、更なる財務基盤の強化を推進していく方針です。

財務基盤の安定化

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



(注1)「固定金利比率」は、金利スワップ契約を締結することにより実質的に固定化された借入金を含み、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。
 (注2)「長期負債比率」は、一年内返済予定の長期借入金を含み、比率は小数第二位以下を四捨五入して記載しています。
 (注3)「平均借入残存期間」は、有利子負債の返済日までの残存期間を有利子負債残高で加重平均して算出してあり、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。

投資法人債の発行

平成26年8月29日に、第5回無担保投資法人債を以下の条件で発行し、発行時において過去最低水準の利率での資金調達を、金融機関からの借入れとは別の手段で実現しました。

銘柄	第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
年限	10年
発行日	平成26年8月29日
償還期限	平成36年8月30日
発行額	30億円
利率	0.871%

バンクフォーメーションの状況

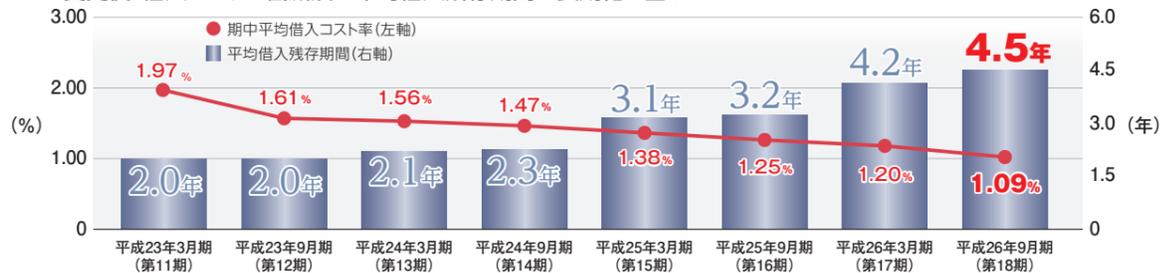
積水ハウスの信用力を背景に、メガバンク中心の国内大手金融機関からなるバンクフォーメーションの構築を進めてきました。平成26年9月末日現在、合計17金融機関からの借入れを実行しています。

金融機関	残高(百万円)	比率(%)
株式会社みずほ銀行	17,226	22.1
株式会社三井住友銀行	17,066	21.9
株式会社三菱東京UFJ銀行	7,350	9.4
三井住友信託銀行株式会社	5,700	7.3
みずほ信託銀行株式会社	5,230	6.7
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,642	6.0
株式会社日本政策投資銀行	4,141	5.3
農林中央金庫	3,852	4.9
株式会社りそな銀行	3,650	4.7
株式会社おぞら銀行	1,800	2.3
信金中央金庫	1,300	1.7
株式会社池田泉州銀行	1,000	1.3
株式会社七十七銀行	1,000	1.3
株式会社広島銀行	1,000	1.3
株式会社山口銀行	1,000	1.3
株式会社静岡銀行	1,000	1.3
株式会社福岡銀行	1,000	1.3
借入金残高合計	77,959	100.0

(注) 表中の金額は百万円未満を切り捨てて記載し、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって各比率の合計が100%とならない場合があります。

期中平均借入コスト率及び平均借入残存期間の推移

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



(注1)「期中平均借入コスト率」は、右記の計算式により算出してあり、小数第三位を四捨五入して記載しています。期中平均借入コスト率 = 各期借入コストの年換算額 ÷ 各期中平均有利子負債残高

格付の状況 平成26年11月末日現在	株式会社日本格付研究所(JCR) [長期発行体格付] AA- (安定的)	株式会社格付投資情報センター(R&I) [発行体格付] A+ (安定的)
------------------------------	--	--

資産運用会社の概要

商号	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区南青山三丁目1番31号
資本金	2億円
株主	積水ハウス株式会社 75% 株式会社スプリング・インベストメント 25%
役員	代表取締役社長 南 修 取締役副社長 佐藤 信義 専務取締役 坂本 光司 (IR・財務部・不動産投資部・管理部担当) 取締役(常勤) 桂 正樹 (不動産運用部担当) 取締役(非常勤) 稲澤 良樹 (積水ハウス株式会社 経理財務部 部長) 監査役(非常勤) 河村 直樹 (積水ハウス株式会社 法務部 課長)

本店所在地の変更

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、本投資法人が本店所在地を東京都千代田区から東京都港区へ変更する内容の規約変更議案が承認可決され、本店所在地を以下の新住所へ移転いたしました。また、これに併せて資産運用会社も同所在地に本店を移転いたしました。

新住所	東京都港区南青山三丁目1番31号
移転後の電話番号	03-5770-8973 (代表)
移転日	平成26年6月30日



移転後の本店エントランス



左から稲澤 良樹 (取締役)、坂本 光司 (専務取締役)、南 修 (代表取締役社長)、佐藤 信義 (取締役副社長)、桂 正樹 (取締役)、河村 直樹 (監査役)

ポートフォリオマップ

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

全国主要都市 (大阪市)

- 住居 -20 エスティメゾン京橋
- 住居 -23 エスティメゾン南堀江
- 住居 -28 エスティメゾン城東
- 住居 -29 エスティメゾン塚本
- 住居 -41 エスティメゾン西中島
- 住居 -59 プライムメゾンタ陽ヶ丘
- 住居 -60 プライムメゾン北田辺
- 住居 -72 エスティメゾン瓦町
- 住居 -73 エスティメゾン西天満



全国主要都市 (福岡市)

- 住居 -35 エスティメゾン天神東I
- 住居 -36 エスティメゾン天神東II
- 住居 -46 エスティメゾン博多東
- 住居 -47 エスティメゾン上呉服
- 住居 -55 マスト博多
- 住居 -61 プライムメゾン百道浜
- 住居 -67 プライムメゾン照葉
- 住居 -93 エスティメゾン薬院
- 住居 -103 プライムメゾンセントラルパーク (第19期取得)



全国主要都市 (名古屋市)

- 住居 -13 エスティメゾン今池
- 住居 -51 プライムメゾン東桜
- 住居 -52 プライムメゾン菅場公園
- 住居 -58 プライムメゾン御器所
- 住居 -65 プライムメゾン高見
- 住居 -66 プライムメゾン矢田南
- 住居 -68 エスティメゾン東白壁
- 住居 -92 エスティメゾン葵
- 住居 -96 プライムメゾン富士見台
- 住居 -97 エスティメゾン鶴舞



東京圏主要都市部



- | | | |
|-----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 住居 -1 エスティメゾン銀座 | 住居 -34 エスティメゾン大泉学園 | 住居 -79 エスティメゾン中野 |
| 住居 -3 エスティメゾン麻布永坂 | 住居 -39 エスティメゾン東品川 | 住居 -80 エスティメゾン新中野 |
| 住居 -4 エスティメゾン恵比寿II | 住居 -42 エスティメゾン板橋区役所前 | 住居 -81 エスティメゾン中野富士見町 |
| 住居 -5 エスティメゾン恵比寿 | 住居 -43 エスティメゾン武蔵小山 | 住居 -82 エスティメゾン哲学堂 |
| 住居 -6 エスティメゾン神田 | 住居 -44 エスティメゾン千駄木 | 住居 -83 エスティメゾン高円寺 |
| 住居 -8 エスティメゾン北新宿 | 住居 -45 エスティメゾン四谷坂町 | 住居 -84 エスティメゾン押上 |
| 住居 -10 エスティメゾン浅草駒形 | 住居 -48 エスティメゾン三軒茶屋 | 住居 -85 エスティメゾン赤羽 |
| 住居 -12 エスティメゾン川崎 | 住居 -53 エスティメゾン三軒茶屋II | 住居 -86 エスティメゾン王子 |
| 住居 -14 エスティメゾン新川崎 | 住居 -54 エスティメゾン板橋C6 | 住居 -87 プライムメゾン早稲田 |
| 住居 -15 エスティメゾン横浜 | 住居 -56 エスティメゾン錦糸町 | 住居 -88 プライムメゾン八丁堀 |
| 住居 -16 エスティメゾン亀戸 | 住居 -57 エスティメゾン武蔵小金井 | 住居 -89 プライムメゾン神保町 |
| 住居 -17 エスティメゾン目黒 | 住居 -62 エスティメゾン秋葉原 | 住居 -90 プライムメゾン御殿山イースト |
| 住居 -19 エスティメゾン巣鴨 | 住居 -63 エスティメゾン笹塚 | 住居 -91 マストライフ秋葉原 |
| 住居 -21 エスティメゾン目黒本町 | 住居 -64 プライムメゾン銀座イースト | 住居 -94 エスティメゾン錦糸町II |
| 住居 -22 エスティメゾン白楽 | 住居 -69 エスティメゾン千石 | 住居 -95 エスティメゾン大島 |
| 住居 -24 エスティメゾン五反田 | 住居 -70 エスティメゾン代沢 | 住居 -98 プライムメゾン森下 (第19期取得) |
| 住居 -25 エスティメゾン大井山台坂 | 住居 -71 エスティメゾン戸越 | 住居 -99 プライムメゾン品川 (第19期取得) |
| 住居 -26 エスティメゾン品川シーサイド | 住居 -74 エスティメゾン白金台 | 住居 -104 マストライフ八広 (第19期取得) |
| 住居 -27 エスティメゾン南麻布 | 住居 -75 エスティメゾン東新宿 | 住居 -105 プライムメゾン恵比寿 (第19期取得予定) |
| 住居 -30 エスティメゾン川崎II | 住居 -76 エスティメゾン元麻布 | 商業 -2 b-town 神宮前II (第19期売却) (注) |
| 住居 -31 エスティメゾン麻布十番 | 住居 -77 エスティメゾン都立大学 | 商業 -4 b-town 南青山 |
| 住居 -33 エスティメゾン板橋本町 | 住居 -78 エスティメゾン武蔵小山II | 商業 -7 b-toss 池袋 |

東京圏その他都市部

- 住居 -11 エスティメゾン町田
- 住居 -18 エスティメゾン八千代緑が丘
- 住居 -40 エスティメゾン八王子みなみ野
- 住居 -50 プライムメゾン武蔵野の社
- 商業 -5 コジマ NEW 上福岡店
- 商業 -8 ジョイスクエア湯河原



全国主要都市 (京都市 / 札幌市 / 浜松市 / その他地域)

- 住居 -37 エスティメゾン四条西河院
- 住居 -100 プライムメゾン大通公園 (第19期取得)
- 住居 -101 プライムメゾン南2条 (第19期取得)
- 住居 -102 プライムメゾン鴨々川 (第19期取得)
- 商業 -1 浜松プラザ
- 商業 -3 りんくう羽倉崎プラザ
- 商業 -9 ベルプラザショッピングセンター



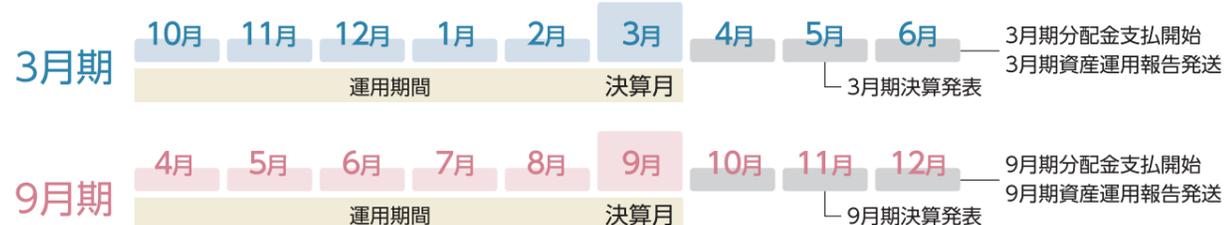
(注) b-town神宮前IIは、平成26年10月3日付で売却しています。

IR活動の実績とIRツールのご紹介

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

年間スケジュール(予定)

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



個人投資家向けイベントの参加実績

本投資法人は個人投資家向けイベントに積極的に参加しており、平成26年9月期(第18期)において、以下に記載の個人投資家向けイベントをはじめとし、全国各地でIR説明会を実施しました。

「ダイワJ-REITフェスタ2014(東京)-大和証券株式会社-」
 開催日：平成26年7月12日
 開催会場：グラントウキョウ ノースタワー
 大和コンファレンスホール(東京都千代田区)
 形式：IR説明会

「ダイワJ-REITキャラバン(大阪)-大和証券株式会社-」
 開催日：平成26年7月26日
 開催会場：大和証券大阪支店(大阪府大阪市)
 形式：IR説明会

「J-REIT個人投資家向けセミナー(東京)-野村証券株式会社-」
 開催日：平成26年7月30日
 開催会場：野村証券日本橋本社(東京都中央区)
 形式：IR説明会

「個人投資家向け日興合同リートセミナー(大阪)-SMBC日興証券株式会社-」
 開催日：平成26年8月9日
 開催会場：TKP大阪心斎橋カンファレンスセンター
 (大阪府大阪市)
 形式：IR説明会

ホームページのご紹介

投資家の皆様へのタイムリーかつ分かりやすい情報提供を目指しています。

- 「個人投資家の皆様へ」**
積水ハウス・SIレジデンシャル投資法人の歩みや特徴をわかりやすくまとめています。
- 「IRメール配信」**
簡単な登録作業をするだけで、プレスリリースや、HP更新などの新着情報のお知らせメールを受信できます。
- 「分配金情報」**
直近期の確定分配金と次期の予想分配金の金額をトップページで確認できます。
- 「Topics」**
新規物件取得情報や、イベントへの参加情報などのトピックスをご覧いただけます。
- 「最新決算資料」**
直近期の決算短信、決算説明会資料、資産運用報告、有価証券報告書をトップページからご覧いただけます。
- スマートフォン用ホームページ**
を見やすく改良しています！
お手持ちのスマートフォンでお読み取りください！

QRコード

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

I.資産運用報告

資産運用の概況

1.投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		自平成24年4月1日 至平成24年9月30日	自平成24年10月1日 至平成25年3月31日	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	自平成26年4月1日 至平成26年9月30日
営業収益	百万円	3,567	4,038	4,688	4,952	5,591
(うち賃貸事業収入)	百万円	(3,562)	(4,032)	(4,683)	(4,917)	(5,591)
営業費用	百万円	1,903	2,130	2,508	2,710	3,127
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,528)	(1,745)	(2,066)	(2,233)	(2,560)
営業利益	百万円	1,663	1,908	2,179	2,242	2,463
経常利益	百万円	1,193	1,435	1,684	1,767	1,952
当期純利益	(a) 百万円	1,191	1,433	1,681	1,765	1,950
総資産額	(b) 百万円	114,174	133,843	148,871	156,878	176,892
(対前期比)	%	(+1.2)	(+17.2)	(+11.2)	(+5.4)	(+12.8)
純資産額	(c) 百万円	51,714	59,188	69,976	70,059	81,010
(対前期比)	%	(+0.1)	(+14.5)	(+18.2)	(+0.1)	(+15.6)
出資総額	百万円	50,523	57,755	68,294	68,294	79,059
発行済投資口数	(d) 口	115,070	137,070	159,605	159,605	915,240
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	449,417	431,813	438,432	(注5)87,791	88,512
分配総額	(e) 百万円	1,191	1,433	1,681	1,765	1,950
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	10,351	10,459	10,537	11,062	2,131
(うち1口当たり利益分配金)	円	(10,351)	(10,459)	(10,537)	(11,062)	(2,131)
(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) %	1.1(2.1)	1.2(2.3)	1.2(2.4)	1.2(2.3)	1.2(2.3)
自己資本利益率	(注2) %	2.3(4.6)	2.6(5.2)	2.6(5.2)	2.5(5.1)	2.6(5.2)
自己資本比率	(c)/(b) %	45.3	44.2	47.0	44.7	45.8
(対前期比増減)		(△0.5)	(△1.1)	(2.8)	(△2.3)	(1.1)
配当性向	(注3) %	100.0	100.0	99.9	100.0	99.9

【その他参考情報】

投資物件数	(注4) 件	66	77	89	95	99
総賃貸可能面積	m ²	259,178.31	295,116.85	301,179.47	318,602.26	357,494.91
期末稼働率	(注4) %	97.7	97.7	97.1	97.5	97.1
当期減価償却費	百万円	727	853	1,018	1,073	1,252
当期資本的支出額	百万円	51	23	17	86	68
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	2,761	3,141	3,636	3,757	4,283

(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により表示しています。

1口当たり分配金額(利益超過分配金は含まない)/1口当たり当期純利益
 但し、第15期、第16期及び第18期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算定しています。
 分配総額/当期純利益

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

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

2.当期の資産の運用の経過

(1)投資法人の主な推移

本投資法人は、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)と、国際的なファンド・マネージャーである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。)をスポンサーとする投資法人であり、住居を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進しています。

本投資法人は、平成17年7月28日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、その後、本投資法人の新たなスポンサーとして積水ハウス及びスプリング・インベストメントが選定されたことに伴い、平成22年3月8日、資産運用会社の発行済株式のうち75%を積水ハウスが、25%をスプリング・インベストメントが取得し、両社を本投資法人及び資産運用会社の共同スポンサーとする協働体制が確立されました。

その後、本投資法人は、平成26年6月11日に開催された第6回投資主総会において、これまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外し、主たる用途(注)が「住居」である不動産関連資産のみを投資対象とするべく本投資法人の規約の一部変更を行うとともに、当該投資対象の変更を強く訴求するため、本投資法人の商号を「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」に変更しました。

本投資法人は、積水ハウスが開発する賃貸住宅の取得を中心に、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を進め、財務基盤の強化も図ることにより、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指しています。

なお、本投資法人は、平成26年1月より「少額投資非課税制度(NISA)」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、個人投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、平成26年3月31日を基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって分割しました。

(注)「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。

(2)投資環境と運用実績

(イ)運用環境

当期における日本の景気は、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動などの影響から生産面を中心に弱めの動きがみられ、また、ウクライナや中東情勢の緊迫といった海外要因や国内の天候不順などもあり、持ち直しの動きに足踏みがみられる場面もありましたが、企業の業況感は総じて良好な水準を維持しており、雇用・所得環境の着実な改善が続く中で、緩やかに回復していると考えられます。

こうした環境のなか、東証REIT指数は、国内外の株式市場や長期金利の変動の影響を受け、一時的に下落した局面はあるものの、日本銀行によるJ-REIT投資口の取得や長期金利の低下によるJ-REITの配当利回りの高さが評価され、月間ベースでは平成26年9月まで6か月連続で上昇するなど、堅調に推移しています。

地価動向については、平成26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・商業地ともに下落しているものの、下落率の縮小傾向は継続しており、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)平均では、住宅地が上昇に転換し、商業地においては上昇率が拡大しています。また、三大都市圏では、住宅地の2分の1弱、商業地の3分の2強の地点で上昇しており、オフィスビル市況が回復傾向にある他、再開発事業の進展や不動産投資の増加などを要因とした回復がみられます。

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

他方、賃貸住宅の供給動向については、国土交通省の建築着工統計調査報告(平成26年9月分)によると、住宅着工戸数は、前年同月比7か月連続の減少となるなど、依然低位で推移していることから、賃貸住宅市場における需給関係は引き続き概ね良好な状況にあると考えられます。

また、日本銀行の金融経済月報(2014年10月)によると、個人消費は、駆け込み需要の反動の影響は、ばらつきを伴いつつも全体として和らいできており、底堅く推移していると考えられ、個人消費の動向の影響を受ける傾向にある店舗賃料に関しては、全体的に横ばいで推移しているものと考えられます。例えば、全国百貨店売上高は、4月に大幅な減少となった後、5月以降は持ち直し、全国スーパー売上高も同様に、4月に大きく減少した後に5月以降は緩やかな持ち直し傾向にあります。更に、コンビニエンスストア売上高については、駆け込み需要に伴う振れは比較的小さく、緩やかな増加傾向を続けており、銀座や表参道、新宿などのエリアでは一部の高額な賃料での出店事例が賃料上昇を牽引する傾向などもみられます。

(ロ)運用実績

A.資産規模拡大に向けた諸施策

[資産規模の推移]

当期は、平成26年3月期末に保有していた95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151,744百万円で運用を開始し、平成26年5月に住居4物件(取得価格の合計19,355百万円)を取得しました。その結果、当期末における本投資法人の保有資産は99物件(住居91物件、商業施設8物件)、取得価格の合計は171,099百万円(住居153,562百万円、商業施設17,536百万円)となりました。

なお、当期中に取得した物件は、以下のとおりです。

<新規取得物件>

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得日
住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	6,720	平成26年5月1日
住居-95	エステイメゾン大島	東京都江東区大島	7,120	平成26年5月1日
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋千種区富士見台	1,755	平成26年5月1日
住居-97	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	3,760	平成26年5月1日

[多様な物件取得ルート・取得手法の活用]

本投資法人は、物件取得手法の多様化の一環として、平成25年3月に合同会社AQUA2から住居2物件の取得に係る優先交渉権を獲得していましたが、平成26年5月にその優先交渉権を行使することにより2物件、同じく平成26年5月に積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ1物件、積和不動産中部株式会社から住居1物件を取得しており、これまでの活動によって構築してきた多様な物件取得ルート・物件取得手法を活用し、物件取得を実施しました。

[2期連続の公募増資を実施]

本投資法人は、平成26年4月に公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金並びに自己資金により、平成26年5月に前述の住居4物件を新規に取得しました。更に、平成26年10月(第19期)には2期連続となる公募増資を実施し、当該公募増資による調達資金、借入金並びに自己資金により、積水ハウスから「プライムメゾン」シリーズ7物件、積和不動産株式会社から「マスト」シリーズ1物件の取得を決定しており、そのうち7物件の取得は平成26年11月に完了しました。残る1物件については、平成27年1月に取得する予定です。当該公募増資及び物件取得の詳細については、後記「6.決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

B.リーシング活動の展開、物件価値向上諸施策の実施

当期において本投資法人は、住居について、不動産の立地、住居タイプ及びテナントの分類に応じた周辺賃貸市場動向に留意しつつリーシング活動を行うとともに、物件価値やテナント満足度の向上を目指して諸施策を実施しました。具体的には、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や共用部における電気料金の削減を企図したLED照明の導入等により物件価値向上・コスト削減のための施策を実施しました。その結果、住居全体の稼働率は当期末現在96.3%となりました。

また、商業施設については、前期以前より空区画のあったb-toss池袋のリーシングにプロパティ・マネジメント会社との協働のもと注力した結果、リーシングが完了し、商業施設全体の稼働率は当期末現在99.9%となりました。

これらの結果、ポートフォリオ全体の稼働率は当期末現在97.1%となっています。

(3)資金調達の概要

当期において本投資法人は、物件取得資金に充当するため、平成26年5月に短期借入金8,700百万円(借入期間:約10か月)を新規に借りました。平成26年8月には、返済期日の到来した借入金(総額12,809百万円)の借換え資金として、借入期間約8年で5,400百万円を、借入期間約7年で4,400百万円を借り入れるとともに、償還期間10年の投資法人債3,000百万円を発行し、借入期間の長期化及び返済期日の分散化を図りました。この投資法人債は、良好な金融環境を捉え、平成26年2月に発行した同年限の投資法人債と比べて0.198ポイント低い適用金利での発行となりました。更に、長期借入れについては、金利上昇リスクをヘッジするため金利スワップ契約を締結することにより実質的に支払金利を固定化しています。

これらの結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は92,459百万円(短期借入金8,700百万円、長期借入金69,259百万円(うち1年内返済予定の長期借入金6,650百万円)、投資法人債14,500百万円)となっています。

また、本投資法人は、このような取組みの結果として構築された安定的な財務基盤を背景に、本書の日付現在において、以下の信用格付を取得しています。

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

(4)業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は5,591百万円、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2,463百万円となり、経常利益は1,952百万円、当期純利益は1,950百万円を計上しました。分配金については、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,131円となりました。

3.増資等の状況

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

払込年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年4月2日	第三者割当増資	10,400	115,070	1,819	50,523	(注1)
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注2)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注3)
平成25年4月22日	公募増資	21,430	158,500	10,022	67,777	(注4)
平成25年5月23日	第三者割当増資	1,105	159,605	516	68,294	(注5)
平成26年4月1日	投資口の分割	638,420	798,025	—	68,294	(注6)
平成26年4月21日	公募増資	111,600	909,625	10,249	78,544	(注7)
平成26年5月22日	第三者割当増資	5,615	915,240	515	79,059	(注8)

(注1) 1口当たり発行価額174,936円にて、本投資法人の平成19年3月に発行した第1回無担保投資法人債の償還資金に充てるために調達した短期借入金の返済資金の一部に充当する目的で、第三者割当の方法により積水ハウスに対して7,800口、合同会社スプリング・インベスターズに対して2,600口の投資口の割当を行いました。
(注2) 1口当たり発行価格340,957円(引受価額328,717円)にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
(注3) 平成24年10月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額328,717円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格484,575円(引受価額467,677円)にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
(注5) 平成25年4月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額467,677円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。
(注6) 平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年4月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。
(注7) 1口当たり発行価格95,062円(引受価額91,844円)にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。
(注8) 平成26年4月21日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額91,844円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

【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14期	第15期	第16期	第17期(権利落前)	第17期(権利落後)	第18期
決算年月	平成24年9月	平成25年3月	平成25年9月	平成26年3月	平成26年3月	平成26年9月
最高	365,000円	560,000円	553,000円	542,000円	111,000円	113,100円
最低	299,000円	340,500円	420,500円	471,000円	102,500円	94,800円

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

4.分配金等の実績

当期(第18期)の分配金は、1口当たり2,131円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自平成24年4月1日 至平成24年9月30日	自平成24年10月1日 至平成25年3月31日	自平成25年4月1日 至平成25年9月30日	自平成25年10月1日 至平成26年3月31日	自平成26年4月1日 至平成26年9月30日
計期間					
当期末処分利益総額	1,191,116千円	1,433,616千円	1,681,846千円	1,765,604千円	1,950,792千円
利益留保額	27千円	1千円	88千円	53千円	416千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,191,089千円 (10,351円)	1,433,615千円 (10,459円)	1,681,757千円 (10,537円)	1,765,550千円 (11,062円)	1,950,376千円 (2,131円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,191,089千円 (10,351円)	1,433,615千円 (10,459円)	1,681,757千円 (10,537円)	1,765,550千円 (11,062円)	1,950,376千円 (2,131円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)	—千円 (—円)

5.今後の運用方針及び対処すべき課題

(1)投資環境

日本銀行の経済・物価情勢の展望(平成26年10月)によると、日本経済の先行きについては、国内需要が堅調さを維持する中で、輸出も緩やかながら増加していくと見込まれ、家計部門、企業部門ともに所得から支出への前向きな循環メカニズムは持続すると考えられます。平成26年度下期については、個人消費を中心に、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の影響がしばらく残るものの、雇用・所得環境の着実な改善が続く中で、底堅く推移していくと考えられます。但し、新興国経済の先行きや欧州債務問題、米国経済の回復ペースなどの海外経済の動向や、消費税率引き上げの影響、企業・家計の中長期的な成長期待の変化、財政の中長期的な持続可能性に対する信認等によっては、今後の見通しに一定の上振れ又は下振れが生じる可能性があり、これらの動向を注視していく必要があると考えています。

不動産取引市場においては、取引参加者の多様化による取得競争や賃料の上昇局面のなかで、金融緩和政策に依拠した不動産価格の上昇が、日本銀行が平成26年10月31日に公表した「量的・質的金融緩和」の拡大や年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)が同日に公表した中期計画の変更により、今後も継続するものと考えられます。一方で良質な賃貸住宅をはじめとする新規物件等の供給は、建設コストの上昇や用地取得の激化などを主因とし、中期的に低価格で推移していくものとみられ、当面は期待投資利回りの低下傾向が継続するものと考えられます。本投資法人としては、資産運用の環境について、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら資産の運用を行います。

(2)運用方針及び対処すべき課題

A.外部成長戦略

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

その中で本投資法人は、「東京圏主要都市部」を重点的な投資エリア、かつ、ポートフォリオの中核を担うエリアと位置付けるとともに、「東京圏その他都市部」を東京圏の住居ポートフォリオのリスク分散効果をもたらすエリアと位置付けています。更に、東京圏へのポートフォリオの一極集中リスクを軽減するために、積水ハウスグループの全国ネットワークを最大限活用し、主要大都市圏をはじめとする全国主要都市部に所在する物件についても、安定的な賃貸需要が見込める厳選した物件の取得を検討し、一定の分散投資を図ります。投資対象とする住居タイプについては、相対的に高い賃貸需要と収益性が見込まれるシングル・コンパクトタイプを主な住居タイプとする物件に加え、エリア特性を勘案し、安定的な収益性が見込まれるファミリータイプを主な住居タイプとする物件を主たる投資対象とします。また、ラージタイプを主な住居タイプとする物件については、立地環境等を慎重に分析の上、厳選して投資を行います。

更に、物件取得ルートについては、積水ハウスグループの物件供給力の活用に加え、共同スポンサーであるスプリング・インベストメントからの物件情報の活用及び資産運用会社独自の物件情報収集による外部からの物件取得にも努め、着実に取得機会の拡大・多様化を図るとともに、良質な賃貸住宅を中心とした資産規模拡大による収益性の向上を目指していきます。

また、既存商業施設については、積水ハウスの協力も得ながら安定運用に努めるとともに、原則として売却することを検討します。

B.内部成長戦略

本投資法人は、保有物件のキャッシュ・フローを向上させるための諸施策を引き続き実施します。住居物件においては、館内リノベーション及び室内リフォーム工事により物件の競争力の向上を図るとともに、プロパティ・マネジメント会社との更なる連携強化により空室期間の短縮及び契約更新率の維持・向上を図ります。

具体的には、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、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、原則として、積和不動産グループのうち当該物件の所在地を営業地域とする会社にプロパティ・マネジメント業務を委託します。また、これまで既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、順次、積和不動産グループに集約してきたことで、全国で53.7万室の賃貸管理実績(平成26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及び全国ネットワークを活用したテナント募集、効率的な一括管理により、中長期的なパフォーマンスの維持・向上を目指します。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エスティメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。

〈本投資法人の主要ブランド説明〉

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エスティメゾン)	MASTシリーズ (マスト)
ロゴタイプ			
ブランド説明	積水ハウスブランド 積水ハウスがそのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンション	本投資法人独自ブランド 原則として、本投資法人が積水ハウスグループ以外から取得した高品質な都市型賃貸マンション	積和不動産グループブランド 原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社が企画・開発した高品質な賃貸住宅

一方、商業施設については、景気や周辺競合環境の変化が収益に影響を及ぼす特性を有することから、その変化にいち早く対処するため、日常からテナントと密なコミュニケーションを取り合い、生じ得る問題に速やかに対応していきます。また、必要に応じた物件のリニューアル等による施設の価値向上を図るとともに、リーシング活動の更なる強化を図ります。

(3)財務戦略等

本投資法人が保有する資産総額に対して借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合(LTV)については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっていますが、従前からの方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。なお、当期末現在において、52.3%であった本投資法人のLTVは、前述の公募増資等の実施により、本書の日付現在では、一定程度引下げられているものと見込まれます。本投資法人は、このLTVの引下げで創出された物件取得余力を有効に活用するとともに、資金調達手段の多様化を検討し、マーケット環境を注視しながら適切な手段による資金調達を行っていきます。

6.決算後に生じた重要な事実

(1)新投資口の発行

平成26年10月3日及び同年10月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年10月22日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は88,455,230,145円、発行済投資口数の総数は1,013,210口となっています。

また、第三者割当による新投資口については、平成26年11月12日に割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数(4,900口)の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月18日に払込を予定しています。

〔公募による投資口の発行〕(一般募集)

発行投資口数	:97,970口
発行価格	:1口当たり99,157円
発行価格の総額	:9,714,411,290円
払込金額(発行価額)	:1口当たり95,902円
払込金額(発行価額)の総額	:9,395,518,940円
払込期日	:平成26年10月22日
分配金起算日	:平成26年10月1日

〔第三者割当による投資口の発行〕

発行投資口数	:4,900口
払込金額(発行価額)	:1口当たり95,902円
払込金額(発行価額)の総額	:469,919,800円
払込期日	:平成26年11月18日
分配金起算日	:平成26年10月1日
割当先	:みずほ証券株式会社

(参考情報)

A.保有資産の譲渡

平成26年10月3日付で、以下の1物件を譲渡しました。

物件番号	物件名称	所在地(注)	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
商業-2	b-town神宮前II	東京都渋谷区神宮前	1,200	平成26年10月3日

(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.新規資産の取得

平成26年11月4日付で、以下の7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-98	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	1,720	平成26年11月4日
住居-99	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	1,680	平成26年11月4日
住居-100	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	2,660	平成26年11月4日
住居-101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市中央区南2条西	1,470	平成26年11月4日
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	970	平成26年11月4日
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市東区香椎照葉	2,230	平成26年11月4日
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区八広	1,670	平成26年11月4日

(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。

C.新規資産の取得の決定

平成26年10月3日付で、以下の1物件の取得を決定しました。当該資産については、平成27年1月15日付で取得する予定です。

物件番号	物件名称	所在地(注)	取得価格 (百万円)	取得予定日
住居-105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	3,585	平成27年1月15日

(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。

D.資金の借入れ

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

借入先	借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定/ 変動	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
株式会社みずほ銀行	平成26年11月4日	500	0.34000% (注)	変動	平成27年8月31日	期限一括	不動産 信託受益権 取得資金等	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行		500						
合 計		1,000						

(注)利率については、平成26年11月4日から平成26年11月28日までの期間に適用される利率を記載しています。

投資法人の概況

1.出資の状況

期 決算年月	第14期 平成24年9月30日現在	第15期 平成25年3月31日現在	第16期 平成25年9月30日現在	第17期 平成26年3月31日現在	第18期 平成26年9月30日現在
発行可能投資口総口数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	10,000,000
発行済投資口の総数 (口)	115,070	137,070	159,605	159,605	915,240
出資総額 (百万円)	50,523	57,755	68,294	68,294	79,059
投資主数 (人)	6,060	7,246	9,052	7,511	11,612

2.投資口に関する事項

平成26年9月30日現在における発行済投資口の総数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する 所有投資口数の割合(%) (注1)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	222,792	24.34
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	61,658	6.73
積水ハウス株式会社	39,000	4.26
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	37,856	4.13
野村信託銀行株式会社(投信口)	36,132	3.94
ノムラバンクグループエスエー	33,481	3.65
富士火災海上保険株式会社	20,630	2.25
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアーツ 613	20,109	2.19
みずほ信託銀行株式会社	15,204	1.66
株式会社八十二銀行	14,365	1.56
合計	501,227	54.76

(注1)発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満を切捨てにより表示しています。

3.役員等に関する事項

第18期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	坂本 光司(注2)	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 専務取締役	—
	南 修(注2・3)	積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社 代表取締役	—
監督役員	高松 薫(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(注4)	新日本有限責任監査法人	—	13,500(注5)

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

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

(注2)執行役員坂本光司、監督役員高松薫及び監督役員小谷野幹雄の任期は平成26年6月11日をもって満了となり、平成26年6月11日に開催しました第6回投資主総会において執行役員に南修が選任され、監督役員はそれぞれ再任され、平成26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・SI アセットマネジメント株式会社の代表取締役を兼任しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注4)会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号の定めに従い、また、不再任については、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

(注5)平成26年4月に行われた新投資口発行及び平成26年8月に行われた投資法人債発行の際のコンフォート・レター作成業務等に係る報酬が含まれています。

4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

投資法人の運用資産の状況

1.本投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注1)	第17期 (平成26年3月31日)		第18期 (平成26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)	92,683	59.1	106,423	60.2
		東京圏その他都市部	4,825	3.1	4,786	2.7
		全国主要都市	33,503	21.4	38,929	22.0
	住居 計	131,013	83.5	150,139	84.9	
	その他信託不動産(商業施設)	17,235	11.0	17,214	9.7	
小計	その他信託不動産 計	17,235	11.0	17,214	9.7	
預金・その他の資産	小計	148,249	94.5	167,353	94.6	
資産総額計	預金・その他の資産	8,629	5.5	9,539	5.4	
	資産総額計	156,878	100.0	176,892	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、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26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
エステイメゾン大島	7,384	9,905.97	9,403.99	94.9	3.4	共同住宅、店舗
エステイメゾン錦糸町Ⅱ	6,987	9,469.65	8,908.17	94.1	3.0	共同住宅、店舗
プライムメゾン銀座イースト	5,168	6,177.20	6,058.55	98.1	2.9	共同住宅、店舗
エステイメゾン銀座	4,842	5,515.43	5,292.58	96.0	3.1	共同住宅、店舗
りんくう羽倉崎プラザ	4,734	53,275.73	53,275.73	100.0	3.3	宅地
エステイメゾン鶴舞	3,933	13,812.40	13,812.40	100.0	2.3	共同住宅、店舗
浜松プラザ(注)	3,653	14,117.13	14,117.13	100.0	2.0	店舗、事務所
エステイメゾン笹塚	2,839	3,701.70	3,542.97	95.7	1.6	共同住宅
エステイメゾン五反田	2,822	3,871.15	3,660.96	94.6	1.6	共同住宅、事務所
エステイメゾン赤羽	2,805	4,302.84	4,200.31	97.6	1.7	共同住宅
合計	45,170	124,149.20	122,272.79	98.5	24.9	

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

3.不動産等組入資産明細

平成26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	5,810	4,842
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	1,590	1,649
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	1,820	1,850
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	774	653
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	1,380	1,249
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	1,430	1,197
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	2,978.28	1,950	1,690
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	1,450	1,140
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	2,280	1,890
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋市中千種区今池三丁目12番28号	1,296.22	195	270
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	1,150	944
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	2,823.73	2,010	1,960
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	1,410	1,473
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	987	815
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	1,120	1,198
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	1,510	1,486
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	2,700	2,425
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	998	1,142
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	829	746
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	1,020	977
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	2,780	2,822
住居-25	エスティメゾン大井仙台北	東京都品川区東大井五丁目9番10号	2,979.85	2,450	2,279
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	1,940	2,036
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	1,130	1,224
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	940	1,007
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	2,321.04	1,060	1,153
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	2,010	1,773
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	2,490	2,633
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	905	939
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	1,362.36	811	816
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	376	401
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	698	755
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	1,070	1,328
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	2,320	2,511
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	958	919
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	1,920	2,019
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	2,450	2,551
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区往原三丁目1番7号	1,176.78	1,010	978
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	680	735
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区坂町15番	2,453.17	1,930	2,253
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	2,350	2,110
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	828	850
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	820	862
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	1,527
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	1,340	1,093
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中千種区萱場二丁目7番13号	2,163.98	734	622
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	807	696
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	2,340	2,202
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	2,280	1,902
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	1,180	1,079

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-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町二丁目6番5	2,275.24	1,610	1,489
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	1,760	1,615
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	851	797
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	553	532
住居-61	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜三丁目9番1	7,514.76	1,950	1,816
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	1,760	1,567
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	2,980	2,839
住居-64	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区銀座一丁目2番1号	6,177.20	5,580	5,168
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中千種区高見二丁目6番7号	2,016.79	955	901
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	749	712
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	1,220	1,103
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	1,440	1,337
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	1,190	1,111
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	1,970	1,928
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	1,520	1,412
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	1,790	1,646
住居-73	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3号	2,877.90	1,590	1,448
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	2,140	1,977
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	1,490	1,405
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	1,330	1,204
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	787	752
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	921	869
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	1,660	1,585
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	906	872
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	920	888
住居-82	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘二丁目12番15	1,531.89	1,100	981
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	1,070	987
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	2,210	2,006
住居-85	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽二丁目39番5	4,302.84	2,940	2,805
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	1,480	1,420
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	1,390	1,299
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	1,260	1,178
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	1,710	1,661
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	2,530	2,148
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸50番地6	803.36	507	492
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	2,240	2,210
住居-93	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾一丁目13番8号	5,207.49	2,180	2,124
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	7,250	6,987
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	7,990	7,384
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中千種区富士見台一丁目25番地	5,704.63	1,880	1,832
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	4,090	3,933
住居 小計			273,509.12	158,249	150,139
商業-1	浜松プラザ(注2)	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	14,117.13	2,219	3,653
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前五丁目3番13号	499.67	983	1,013
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	福岡県福岡市博多区大字嘉祥寺605 他	53,275.73	5,040	4,734
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山三丁目6番7号	769.93	1,120	1,508
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号	3,413.40	1,330	1,254
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋一丁目38番3号	1,332.88	1,640	1,974
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番54	4,404.35	1,530	1,695
商業-9	ベルプラザショッピングセンター	長野県上田市中丸子1647番地7 他	6,172.70	1,190	1,379
その他信託不動産(商業施設) 小計			83,985.79	15,052	17,214
合 計			357,494.91	173,301	167,353

(注1)「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成26年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。
(注2)当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第17期(平成25.10.1~平成26.3.31)				第18期(平成26.4.1~平成26.9.30)			
			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	エステメゾン銀座	1	97.0	167	3.4	1	96.0	170	3.1
住居	住居-3	エステメゾン麻布永坂	1	98.7	50	1.0	1	90.6	50	0.9
住居	住居-4	エステメゾン恵比寿Ⅱ	1	91.3	54	1.1	1	87.2	54	1.0
住居	住居-5	エステメゾン恵比寿	1	96.8	24	0.5	1	92.8	22	0.4
住居	住居-6	エステメゾン神田	1	97.4	45	0.9	1	96.1	45	0.8
住居	住居-7	エステメゾン千駄ヶ谷	—	—	14	0.3	—	—	—	—
住居	住居-8	エステメゾン北新宿	1	88.3	46	0.9	1	98.7	42	0.8
住居	住居-10	エステメゾン浅草駒形	1	98.6	63	1.3	1	97.7	65	1.2
住居	住居-11	エステメゾン町田	1	96.3	52	1.1	1	95.5	53	1.0
住居	住居-12	エステメゾン川崎	1	98.7	77	1.6	1	96.8	79	1.4
住居	住居-13	エステメゾン今池	1	91.9	15	0.3	1	98.3	14	0.3
住居	住居-14	エステメゾン新川崎	1	100.0	32	0.7	1	100.0	31	0.6
住居	住居-15	エステメゾン横浜	1	100.0	77	1.6	1	95.8	63	1.1
住居	住居-16	エステメゾン亀戸	1	100.0	53	1.1	1	96.0	52	0.9
住居	住居-17	エステメゾン目黒	1	100.0	30	0.6	1	97.5	30	0.5
住居	住居-18	エステメゾン八千代緑が丘	1	93.6	42	0.9	1	95.3	44	0.8
住居	住居-19	エステメゾン巣鴨	1	97.2	47	1.0	1	97.3	48	0.9
住居	住居-20	エステメゾン京橋	1	95.4	89	1.8	1	99.4	92	1.7
住居	住居-21	エステメゾン目黒本町	1	96.4	32	0.7	1	100.0	34	0.6
住居	住居-22	エステメゾン白楽	1	94.7	31	0.6	1	96.5	30	0.5
住居	住居-23	エステメゾン南堀江	1	98.6	35	0.7	1	97.2	35	0.6
住居	住居-24	エステメゾン五反田	1	96.0	93	1.9	1	94.6	90	1.6
住居	住居-25	エステメゾン大井仙台坂	1	97.4	78	1.6	1	96.1	80	1.4
住居	住居-26	エステメゾン品川シーサイド	1	97.2	64	1.3	1	96.7	65	1.2
住居	住居-27	エステメゾン南麻布	1	98.1	34	0.7	1	96.2	35	0.6
住居	住居-28	エステメゾン城東	1	98.5	34	0.7	1	90.7	33	0.6
住居	住居-29	エステメゾン塚本	1	100.0	40	0.8	1	96.9	40	0.7
住居	住居-30	エステメゾン川崎Ⅱ	1	99.2	61	1.3	1	96.0	63	1.1
住居	住居-31	エステメゾン麻布十番	1	98.7	67	1.4	1	96.8	66	1.2
住居	住居-33	エステメゾン板橋本町	1	96.9	28	0.6	1	93.8	28	0.5
住居	住居-34	エステメゾン大泉学園	1	95.9	24	0.5	1	94.6	26	0.5
住居	住居-35	エステメゾン天神東Ⅰ	1	100.0	16	0.3	1	97.8	15	0.3
住居	住居-36	エステメゾン天神東Ⅱ	1	100.0	28	0.6	1	96.3	27	0.5
住居	住居-37	エステメゾン四条西洞院	1	97.6	41	0.8	1	100.0	40	0.7
住居	住居-39	エステメゾン東品川	1	96.4	71	1.5	1	96.1	71	1.3
住居	住居-40	エステメゾン八王子みなみ野	1	91.9	34	0.7	1	94.2	31	0.6
住居	住居-41	エステメゾン西中島	1	96.1	67	1.4	1	92.9	66	1.2
住居	住居-42	エステメゾン板橋区役所前	1	100.0	75	1.5	1	91.9	78	1.4
住居	住居-43	エステメゾン武蔵小山	1	94.8	31	0.6	1	100.0	30	0.5
住居	住居-44	エステメゾン千駄木	1	100.0	23	0.5	1	97.6	21	0.4
住居	住居-45	エステメゾン四谷坂町	1	92.8	57	1.2	1	85.1	56	1.0
住居	住居-46	エステメゾン博多東	1	97.9	85	1.7	1	98.4	82	1.5
住居	住居-47	エステメゾン上呉服	1	89.7	28	0.6	1	97.0	26	0.5
住居	住居-48	エステメゾン三軒茶屋	1	88.8	24	0.5	1	97.3	23	0.4
住居	住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	1	98.7	62	1.3	1	93.2	63	1.1
住居	住居-51	プライムメゾン東桜	1	93.6	52	1.1	1	95.0	50	0.9
住居	住居-52	プライムメゾン萱場公園	1	100.0	29	0.6	1	100.0	29	0.5
住居	住居-53	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	97.0	24	0.5	1	91.1	23	0.4
住居	住居-54	エステメゾン板橋C6	1	93.3	76	1.5	1	94.5	78	1.4
住居	住居-55	マスト博多	1	100.0	93	1.9	1	100.0	93	1.7
住居	住居-56	エステメゾン錦糸町	1	97.3	33	0.7	1	95.8	35	0.6
住居	住居-57	エステメゾン武蔵小金井	1	93.2	54	1.1	1	90.2	51	0.9
住居	住居-58	プライムメゾン御器所	1	96.9	62	1.3	1	98.3	65	1.2

用途	物件番号	不動産等の名称	第17期(平成25.10.1~平成26.3.31)				第18期(平成26.4.1~平成26.9.30)			
			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-59	プライムメゾンタ陽ヶ丘	1	92.8	30	0.6	1	87.7	27	0.5
住居	住居-60	プライムメゾン北田辺	1	100.0	22	0.5	1	92.0	22	0.4
住居	住居-61	プライムメゾン百道浜	1	100.0	69	1.4	1	100.0	68	1.2
住居	住居-62	エステメゾン秋葉原	1	97.5	53	1.1	1	95.0	55	1.0
住居	住居-63	エステメゾン笹塚	1	99.0	87	1.8	1	95.7	87	1.6
住居	住居-64	プライムメゾン銀座イースト	1	95.0	160	3.3	1	98.1	162	2.9
住居	住居-65	プライムメゾン高見	1	85.9	32	0.7	1	100.0	32	0.6
住居	住居-66	プライムメゾン矢田南	1	92.3	27	0.6	1	100.0	27	0.5
住居	住居-67	プライムメゾン照葉	1	100.0	51	1.1	1	100.0	51	0.9
住居	住居-68	エステメゾン東白壁	1	100.0	47	1.0	1	100.0	47	0.9
住居	住居-69	エステメゾン千石	1	97.3	37	0.8	1	94.4	37	0.7
住居	住居-70	エステメゾン代沢	1	100.0	60	1.2	1	97.6	60	1.1
住居	住居-71	エステメゾン戸越	1	96.9	48	1.0	1	100.0	47	0.8
住居	住居-72	エステメゾン瓦町	1	94.3	59	1.2	1	95.1	57	1.0
住居	住居-73	エステメゾン西天満	1	93.9	53	1.1	1	95.0	54	1.0
住居	住居-74	エステメゾン白金台	1	92.4	60	1.2	1	90.1	58	1.1
住居	住居-75	エステメゾン東新宿	1	96.7	46	0.9	1	94.0	45	0.8
住居	住居-76	エステメゾン元麻布	1	100.0	33	0.7	1	100.0	39	0.7
住居	住居-77	エステメゾン都立大学	1	100.0	21	0.4	1	92.8	22	0.4
住居	住居-78	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	1	97.3	28	0.6	1	100.0	28	0.5
住居	住居-79	エステメゾン中野	1	94.8	51	1.1	1	92.1	49	0.9
住居	住居-80	エステメゾン新中野	1	95.7	30	0.6	1	96.2	28	0.5
住居	住居-81	エステメゾン中野富士見町	1	97.7	27	0.6	1	100.0	29	0.5
住居	住居-82	エステメゾン哲学堂	1	100.0	34	0.7	1	97.6	34	0.6
住居	住居-83	エステメゾン高円寺	1	95.1	33	0.7	1	89.1	31	0.6
住居	住居-84	エステメゾン押上	1	96.9	66	1.4	1	95.9	68	1.2
住居	住居-85	エステメゾン赤羽	1	97.6	93	1.9	1	97.6	94	1.7
住居	住居-86	エステメゾン王子	1	96.6	47	1.0	1	94.4	46	0.8
住居	住居-87	プライムメゾン早稲田	1	96.8	42	0.9	1	98.5	42	0.8
住居	住居-88	プライムメゾン八丁堀	1	93.8	34	0.7	1	100.0	37	0.7
住居	住居-89	プライムメゾン神保町	1	96.4	50	1.0	1	93.6	49	0.9
住居	住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	1	95.7	68	1.4	1	100.0	72	1.3
住居	住居-91	マストライフ秋葉原	1	100.0	5	0.1	1	100.0	15	0.3
住居	住居-92	エステメゾン葵	1	88.7	24	0.5	1	94.8	72	1.3
住居	住居-93	エステメゾン薬院	1	92.2	1	0.0	1	94.0	73	1.3
住居	住居-94	エステメゾン錦糸町Ⅱ	—	—	—	—	1	94.1	170	3.0
住居	住居-95	エステメゾン大島	—	—	—	—	1	94.9	192	3.4
住居	住居-96	プライムメゾン富士見台	—	—	—	—	1	92.2	56	1.0
住居	住居-97	エステメゾン鶴舞	—	—	—	—	1	100.0	129	2.3
住居	住居	小計	87	96.6	4,333	88.1	91	96.3	4,990	89.3
その他信託不動産(商業施設)	商業-1	浜松プラザ	4	100.0	107	2.2	4	100.0	109	2.0
その他信託不動産(商業施設)	商業-2	b-town神宮前Ⅱ	1	100.0	23	0.5	1	100.0	24	0.4
その他信託不動産(商業施設)	商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	3	100.0	182	3.7	3	100.0	182	3.3
その他信託不動産(商業施設)	商業-4	b-town南青山	1	100.0	33	0.7	1	92.3	33	0.6
その他信託不動産(商業施設)	商業-5	コジマNEW上福岡店	1	100.0	48	1.0	1	100.0	48	0.9
その他信託不動産(商業施設)	商業-7	b-toss池袋	1	88.8	52	1.1	1	100.0	60	1.1
その他信託不動産(商業施設)	商業-8	ジョイスクエア湯河原	1	100.0	81	1.7	1	100.0	86	1.6
その他信託不動産(商業施設)	商業-9	ベルプラザショッピングセンター	1	100.0	55	1.1	1	100.0	55	1.0
その他信託不動産(商業施設)	その他信託不動産(商業施設)	小計	13	99.8	583	11.9	13	99.9	600	10.7
その他信託不動産(商業施設)	合計		100	97.5	4,917	100.0	104	97.1	5,591	100.0

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、各取得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)賃借人が転賃人に転賃借(サブリース)等を行っている物件のうち、転賃人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転賃人の入居状況に基づく稼働率(当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を記載しています。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成26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	63,909,500	57,259,500	—

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

5. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記3.不動産等組入資産明細に記載しており、平成26年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
エステメゾン白金台 (東京都品川区)	共用部リニューアル工事	自 平成26年12月 至 平成27年3月	25	—	—
ジョイスクエア湯河原 (神奈川県足柄下郡)	屋上防水工事	自 平成27年1月 至 平成27年1月	25	—	—
エステメゾン大島他5物件 (東京都江東区他)	共用部照明器具LED化工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	19	—	—
エステメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	電気温水器交換工事	自 平成26年11月 至 平成26年12月	11	—	—

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68百万円であり、当期費用に区分された修繕費135百万円と合わせて204百万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)
b-toss池袋 (東京都豊島区)	外壁リニューアル工事	自 平成26年7月 至 平成26年9月	12
プライムメゾン銀座イースト他1物件 (東京都中央区)	共用部照明器具LED化工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	8
エステメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	電気温水器交換工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	5
エステメゾン町田 (東京都町田市)	屋上防水工事	自 平成26年8月 至 平成26年9月	4
その他			38
合計			68

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
当期首積立金残高	38	88	70	76	34
当期積立額	65	31	50	15	75
当期積立金取崩額	15	49	44	57	8
次期繰越額	88	70	76	34	101

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17期	第18期
(a) 資産運用報酬	326,184	360,826
(b) 資産保管手数料	13,167	13,752
(c) 一般事務委託手数料	30,636	31,116
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	8,000	8,000
(f) その他の費用	95,114	149,812
合計	476,703	567,107

(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17期60,064千円、第18期132,780千円、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17期4,800千円あります。

2.借入状況

平成26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25年 10月1日	1,100	—	0.34636%	平成26年 8月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,100	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,100	—					
	株式会社みずほ銀行	平成26年 5月1日	—	4,350	0.34636%	平成27年 2月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	4,350					
小計			3,300	8,700					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成23年 2月28日	4,954	—	1.43000%	平成26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		3,954	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600	—					
	株式会社日本政策投資銀行	平成23年 5月9日	2,000	2,000	1.57000%	平成28年 2月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		425	425					
	株式会社三井住友銀行		425	425					
	農林中央金庫	平成23年 7月29日	1,500	1,500	1.15900%	平成27年 2月27日 (注2)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行	平成24年 2月1日	950	950	0.99850%	平成27年 2月27日 (注2)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	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	平成24年 2月1日	500	500	0.99850%	平成27年 2月27日 (注2)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	平成24年 3月2日	700	700	1.18975%	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		100	100					
	信金中央金庫		100	100					
	株式会社みずほ銀行	平成24年 3月2日	200	200	1.18975%	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	平成24年 3月2日	100	100	1.18975%	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	平成24年 3月2日	200	200	1.18975%	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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					
株式会社みずほ銀行	平成24年 3月8日	400	400	1.19475%	平成29年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
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	平成24年 3月8日	500	500	1.19475%	平成29年 2月28日	期限一括	(注5)	無担保 無保証	
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						

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
短期借入金	平成24年 8月2日	941	941	1.15475%	平成31年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
		株式会社日本政策投資銀行	1,470						1,470
		株式会社みずほ銀行	1,470						1,470
	平成24年 8月2日	2,352	2,352	0.95750%	平成29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	176						176
		農林中央金庫	176						176
	平成25年 2月8日	750	750	0.89900%	平成31年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
		株式会社みずほ銀行	2,250						2,250
		株式会社三井住友銀行	750						750
	平成25年 2月28日	400	400	1.02225%	平成32年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱東京UFJ銀行		750	750						
株式会社みずほ銀行		500	500						
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4)	無担保 無保証		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,700						1,700	
	株式会社りそな銀行	2,142						2,142	
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4)	無担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行	500						500	
	株式会社みずほ銀行	100						100	
平成25年 3月1日	200	200	0.65475%	平成29年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500						500	
	株式会社あおぞら銀行	500						500	
平成25年 8月30日	200	200	1.17200%	平成32年 8月31日	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	
平成25年 8月30日	400	400	1.17200%	平成32年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
	みずほ信託銀行株式会社	300						300	
	株式会社三井住友銀行	200						200	
平成25年 8月30日	2,500	2,500	1.17200%	平成32年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
	三井住友信託銀行株式会社	600						600	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	200						200	
平成25年 8月30日	500	500	0.61060%	平成30年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社りそな銀行	500						500	
	株式会社あおぞら銀行	500						500	
平成25年 8月30日	200	200	0.61060%	平成30年 8月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社みずほ銀行	200						200	
	株式会社三井住友銀行	1,100						1,100	
平成26年 1月31日	500	500	1.17350%	平成34年 2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行	300						300	
	株式会社みずほ銀行	300						300	
平成26年 2月28日	400	400	1.11000%	平成34年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
	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	
平成26年 2月28日	400	400	1.11000%	平成34年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社みずほ銀行	400						400	
	みずほ信託銀行株式会社	980						980	
平成26年 2月28日	500	500	1.11000%	平成34年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社三井住友銀行	500						500	
	三井住友信託銀行株式会社	1,500						1,500	
平成26年 2月28日	500	500	1.11000%	平成34年 2月28日	期限一括	(注4)	無担保 無保証		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500						500	
	株式会社りそな銀行	800						800	

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金	株式会社池田泉州銀行	平成26年 2月28日	500	500	0.95225%	平成33年 2月26日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行	500	500						
	株式会社みずほ銀行	平成26年 2月28日	405	405	0.79614%	平成32年 2月28日	期限一括	(注4)	
	株式会社三井住友銀行		1,145	1,145					
	株式会社静岡銀行	平成26年 3月28日	500	500	0.97300%	平成33年 2月26日	期限一括	(注3)	
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行	平成26年 8月29日	—	2,500	0.96475%	平成34年 8月31日	期限一括	(注4)	
	株式会社三井住友銀行		—	2,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	900					
	株式会社みずほ銀行	平成26年 8月29日	—	2,450	0.83600%	平成33年 8月31日	期限一括	(注4)	
	株式会社三井住友銀行		—	1,950					
小 計			68,968	69,259					
合 計			72,268	77,959					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。利率は、小数点第六位を四捨五入しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
 (注2) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。
 (注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金等です。
 (注4) 資金使途は、既存借入金の返済です。
 (注5) 資金使途は、平成19年3月に発行した第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）の償還です。

3.投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利 率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債	平成25年 2月28日	4,000	4,000	0.630	平成30年 2月28日	期限一括	(注1)	(注3)
第2回無担保投資法人債	平成25年 2月28日	2,000	2,000	1.000	平成32年 2月28日	期限一括		
第3回無担保投資法人債	平成26年 2月28日	2,500	2,500	0.374	平成31年 2月28日	期限一括	(注2)	
第4回無担保投資法人債	平成26年 2月28日	3,000	3,000	1.069	平成36年 2月28日	期限一括		
第5回無担保投資法人債	平成26年 8月29日	—	3,000	0.871	平成36年 8月30日	期限一括		
合 計		11,500	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けられています。

4.短期投資法人債

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1.不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

用途	物件番号	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
			取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
住居	住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	平成26年 5月 1日	6,720	—	—	—	—
	住居-95	エステイメゾン大島	平成26年 5月 1日	7,120	—	—	—	—
	住居-96	プライムメゾン富士見台	平成26年 5月 1日	1,755	—	—	—	—
	住居-97	エステイメゾン鶴舞	平成26年 5月 1日	3,760	—	—	—	—
	合 計				19,355		—	—

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

2.その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3.特定資産の価格等の調査

(1)不動産等

取得 又は 譲渡	物件番号	不動産等の名称	取引年月日	内 容	取得価額又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取 得	住居-94	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	平成26年 5月 1日	信託受益権	6,720	7,160	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 3月 1日
	住居-95	エステイメゾン大島	平成26年 5月 1日	信託受益権	7,120	7,820	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年 3月 1日
	住居-96	プライムメゾン富士見台	平成26年 5月 1日	信託受益権	1,755	1,850	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 3月 1日
	住居-97	エステイメゾン鶴舞	平成26年 5月 1日	信託受益権	3,760	4,040	大和不動産鑑定 株式会社	平成26年 3月 1日

(注1) 「取得価額又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
 (注2) 上記の不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2)その他

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

なお、当期において調査対象となった取引は、金利スワップ取引が2件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する事等について調査を委託しています。

4.利害関係人等との取引状況

(1)取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売却額等(百万円)
総 額	19,355 うち利害関係人等からの買付額 5,515(28.5%)	— うち利害関係人等への売却額 —
利害関係人等との取引の内訳		
積水ハウス株式会社	1,755(9.1%)	—
積和不動産中部株式会社	3,760(19.4%)	—
合 計	5,515(28.5%)	—

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
管理委託料	366,691	積和不動産株式会社	158,466	43.2
		積和不動産中部株式会社	42,751	11.7
		積和不動産関西株式会社	25,145	6.9
		積和不動産九州株式会社	11,291	3.1
仲介手数料	117,680	積和不動産株式会社	62,892	53.4
		積和不動産中部株式会社	8,936	7.6
		積和不動産関西株式会社	6,567	5.6
		積和不動産九州株式会社	131	0.1

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

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

■ その他

1. お知らせ

(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26年 4月14日	新投資口引受契約及びグリーンシューオプションに係る新投資口買取契約締結の件	新投資口の追加発行及び売出しに関し、新投資口引受契約を共同幹事会社であるみずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社並びに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と、グリーンシューオプションに係る新投資口買取契約を事務主幹事会社であるみずほ証券株式会社とそれぞれ平成26年4月14日付で、積水ハウス・SI アセットマネジメント株式会社とともに、締結しました。
平成26年 6月25日	積水ハウス・SI 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	資産運用報酬を算定する際の不動産等の評価方法を明確にするため、変更契約を締結しました。

(2) 投資主総会

平成26年6月11日に本投資法人の第6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"> 「住居物件を中心とする総合型リート」から「住居特化型リート」への転換を強く訴求するために、本投資法人の商号を「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」に変更 本店所在地を、平成26年6月末日までに開催される役員会において決定する本店移転日をもって、東京都千代田区から東京都港区に変更 投信法改正が施行された場合に備え、本投資法人による自己投資口の取得を可能とする規定、一定の日及びその日以後遅滞なく投資主総会を、また、必要があるときは臨時投資主総会を招集する旨、投資主総会の日の公告をすることを要しない旨等を新設 役員の任期を延長又は短縮することを可能とする規定の変更 主たる用途が「住居」である不動産関連資産を本投資法人の投資対象として位置付け、これまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外する旨の変更 その他法令の改正に伴う所要の変更等
執行役員1名選任の件	<p>南修氏が選任されました。 なお、任期は平成26年6月12日より2年間となります。</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。 なお、任期は平成26年6月12日より2年間となります。</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。 なお、任期は平成26年6月12日より2年間となります。</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26年3月31日)	当 期 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,442,531	3,595,652
信託現金及び信託預金	4,174,220	4,769,531
営業未収入金	159,587	145,036
前払費用	116,460	137,101
繰延税金資産	83	99
未収消費税等	13,486	69,086
その他	337	912
貸倒引当金	△870	△1,681
流動資産合計	7,905,837	8,715,737
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	71,913,979	82,643,364
減価償却累計額	△9,013,788	△10,188,991
信託建物(純額)	62,900,190	72,454,373
信託構築物	551,871	594,179
減価償却累計額	△122,933	△141,133
信託構築物(純額)	428,937	453,045
信託機械及び装置	961,624	1,292,569
減価償却累計額	△270,751	△321,942
信託機械及び装置(純額)	690,872	970,626
信託工具、器具及び備品	86,395	102,935
減価償却累計額	△38,322	△44,439
信託工具、器具及び備品(純額)	48,072	58,496
信託土地	84,024,725	93,263,002
有形固定資産合計	148,092,799	167,199,543
無形固定資産		
信託借地権	156,073	154,055
その他	1,793	1,164
無形固定資産合計	157,867	155,220
投資その他の資産		
差入敷金保証金	235,682	235,682
長期前払費用	299,924	341,576
その他	115,450	120,354
投資その他の資産合計	651,056	697,613
固定資産合計	148,901,723	168,052,377
繰延資産		
投資法人債発行費	70,665	89,884
投資口交付費	—	34,991
繰延資産合計	70,665	124,876
資産合計	156,878,226	176,892,990

(単位:千円)

	前 期(ご参考) (平成26年3月31日)	当 期 (平成26年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	305,654	289,892
短期借入金	3,300,000	8,700,000
1年内返済予定の長期借入金	16,159,000	6,650,000
未払金	416,881	446,304
未払費用	69,827	64,192
未払法人税等	2,005	2,079
前受金	258,338	303,927
その他	29,553	12,782
流動負債合計	20,541,260	16,469,179
固定負債		
投資法人債	11,500,000	14,500,000
長期借入金	52,809,500	62,609,500
信託預り敷金及び保証金	1,967,645	2,303,807
固定負債合計	66,277,145	79,413,307
負債合計	86,818,405	95,882,486
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	68,294,216	79,059,711
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,765,604	1,950,792
剰余金合計	1,765,604	1,950,792
投資主資本合計	70,059,821	81,010,504
純資産合計	※1 70,059,821	81,010,504
負債純資産合計	156,878,226	176,892,990

Ⅲ.損益計算書

(単位:千円)

		前期(ご参考) (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	4,917,718	5,591,570
不動産等売却益	※2	35,189	—
営業収益合計		4,952,907	5,591,570
営業費用			
貸貸事業費用	※1	2,233,689	2,560,551
資産運用報酬		326,184	360,826
資産保管手数料		13,167	13,752
一般事務委託手数料		30,636	31,116
役員報酬		3,600	3,600
貸倒引当金繰入額		870	1,387
その他営業費用		102,244	156,425
営業費用合計		2,710,393	3,127,659
営業利益		2,242,513	2,463,911
営業外収益			
受取利息		665	770
未払分配金戻入		139	220
還付加算金		80	12
受取補償金		5,674	—
その他		38	160
営業外収益合計		6,598	1,163
営業外費用			
支払利息		389,965	390,802
投資法人債利息		25,964	45,969
投資法人債発行費償却		3,837	6,491
融資関連費用		61,631	62,645
投資口交付費償却		—	6,113
その他		45	93
営業外費用合計		481,443	512,115
経常利益		1,767,668	1,952,959
税引前当期純利益		1,767,668	1,952,959
法人税、住民税及び事業税		2,140	2,236
法人税等調整額		12	△15
法人税等合計		2,153	2,220
当期純利益		1,765,515	1,950,739
前期繰越利益		88	53
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,765,604	1,950,792

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日) (ご参考)

(単位:千円)

	出資総額	投資主資本		投資主資本合計	純資産合計
		当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	68,294,216	1,681,846	1,681,846	69,976,063	69,976,063
当期変動額					
剰余金の配当		△1,681,757	△1,681,757	△1,681,757	△1,681,757
当期純利益		1,765,515	1,765,515	1,765,515	1,765,515
当期変動額合計	—	83,757	83,757	83,757	83,757
当期末残高	68,294,216	1,765,604	1,765,604	70,059,821	70,059,821

当期(自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)

(単位:千円)

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

V.注 記 表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別	前 期(ご参考) 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当 期 自 平成26年4月1日 至 平成26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 3～60年 信託構築物 3～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～60年 信託構築物 3～20年 信託機械及び装置 3～15年 信託工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。
2.繰延資産の処理方法	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。	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23,828千円です。	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55,017千円です。
5.ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 ③ヘッジ方針 リスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

期 別	前 期(ご参考) 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
6.その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託借地権 (4)信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (平成26年3月31日)	当 期 (平成26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25年10月1日 至 平成26年3月31日		当期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	
※1.不動産賃貸事業損益の内訳		※1.不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
A.不動産賃貸事業収益		A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料収入	4,730,488	賃貸料収入	5,386,820
その他賃貸事業収入	187,229	その他賃貸事業収入	204,749
不動産賃貸事業収益合計	4,917,718	不動産賃貸事業収益合計	5,591,570
B.不動産賃貸事業費用		B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	455,559	管理業務費	496,630
水道光熱費	92,975	水道光熱費	111,148
保険料	5,833	保険料	6,448
修繕費	134,577	修繕費	135,879
固定資産税等	225,664	固定資産税等	288,457
信託報酬	46,046	信託報酬	45,038
その他賃貸事業費用	199,475	その他賃貸事業費用	224,210
減価償却費	1,073,556	減価償却費	1,252,737
不動産賃貸事業費用合計	2,233,689	不動産賃貸事業費用合計	2,560,551
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	2,684,028	C.不動産賃貸事業損益(A-B)	3,031,018
※2.不動産等売却益の内訳		※2.不動産等売却益の内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
エステイメン千駄ヶ谷		エステイメン千駄ヶ谷	
不動産等売却収入	600,000	不動産等売却収入	600,000
不動産等売却原価	541,099	不動産等売却原価	541,099
その他売却費用	23,711	その他売却費用	23,711
不動産等売却益	35,189	不動産等売却益	35,189

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期(ご参考) 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日		当期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日	
1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数		1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口数	159,605口	発行済投資口数	915,240口

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (平成26年3月31日)		当期 (平成26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原因別内訳		1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
信託借地権償却額	2,987	信託借地権償却額	3,675
未払事業税損金不算入額	83	未払事業税損金不算入額	99
繰延税金資産小計	3,071	繰延税金資産小計	3,775
評価性引当額	△2,987	評価性引当額	△3,675
繰延税金資産合計	83	繰延税金資産合計	99
(繰延税金資産の純額)	83	(繰延税金資産の純額)	99
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
	(単位:%)		(単位:%)
法定実効税率	36.59	法定実効税率	34.16
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△36.55	支払分配金の損金算入額	△34.11
その他	0.08	その他	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11
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		3.法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	
平成26年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第10号)により、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が一部改正され、復興特別法人税の適用期間が平成26年3月31日までとされたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成26年9月期(第18期)以降において解消が見込まれる一時差異等については、34.16%に変更されます。なお、この変更による、当期末の繰延税金資産及び繰延税金負債の金額に与える影響は軽微です。		平成26年3月31日に公布された「地方税法」(平成26年法律第11号)および「地方税法の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)により、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方税法」が創設され、地方税の一部が国税化されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年3月期(第19期)以降において解消が見込まれる一時差異等について、34.15%に変更されます。なお、この変更による、当期末の繰延税金資産及び繰延税金負債の金額に与える影響は軽微です。	

【金融商品に関する注記】

前 期(自 平成25年10月1日 至 平成26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、定期的に取引先企業の財務状況等を把握しています。

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

平成26年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1)現金及び預金	3,442,531	3,442,531	—
(2)信託現金及び信託預金	4,174,220	4,174,220	—
(3)営業未収入金	159,587	159,587	—
貸倒引当金	△870	△870	—
資産計	158,717	158,717	—
資産計	7,775,469	7,775,469	—
(4)営業未払金	305,654	305,654	—
(5)短期借入金	3,300,000	3,300,000	—
(6)1年内返済予定の長期借入金	16,159,000	16,218,576	59,576
(7)投資法人債	11,500,000	11,253,422	△246,577
(8)長期借入金	52,809,500	52,798,649	△10,850
負債計	84,074,154	83,876,302	△197,852
(9)デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)営業未収入金

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

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

(4)営業未払金、(5)短期借入金

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

(6)1年内返済予定の長期借入金、(8)長期借入金

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

(7)投資法人債

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

(9)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	54,109,500	47,459,500	※	—

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

(注2)金銭債権の決済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1)現金及び預金	3,442,531	—	—
(2)信託現金及び信託預金	4,174,220	—	—
(3)営業未収入金	159,587	—	—
資産計	7,776,339	—	—

(注3)投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1)短期借入金	3,300,000	—	—
(2)投資法人債	—	6,500,000	5,000,000
(3)長期借入金	16,159,000	28,037,000	24,772,500
負債計	19,459,000	34,537,000	29,772,500

(注4)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1)差入敷金保証金	235,682
(2)信託預り敷金及び保証金	1,967,645

(1)差入敷金保証金

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

(2)信託預り敷金及び保証金

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

当期(自 平成26年4月1日 至 平成26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、定期的に取引先企業の財務状況等を把握しています。

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

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

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

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

平成26年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含まれていません。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	3,595,652	3,595,652	—
(2)信託現金及び信託預金	4,769,531	4,769,531	—
(3)営業未収入金	145,036	145,036	—
貸倒引当金	△1,681	△1,681	—
	143,354	143,354	—
資産計	8,508,538	8,508,538	—
(4)営業未払金	289,892	289,892	—
(5)短期借入金	8,700,000	8,700,000	—
(6)1年内返済予定の長期借入金	6,650,000	6,654,571	4,571
(7)投資法人債	14,500,000	14,141,843	△358,156
(8)長期借入金	62,609,500	62,576,856	△32,643
負債計	92,749,392	92,363,163	△386,229
(9)デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)営業未収入金

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

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

(4)営業未払金、(5)短期借入金

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

(6)1年内返済予定の長期借入金、(8)長期借入金

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

(7)投資法人債

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

(9)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものはありません。

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,909,500	57,259,500	※	—

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

(注2)金銭債権の決済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1)現金及び預金	3,595,652	—	—
(2)信託現金及び信託預金	4,769,531	—	—
(3)営業未収入金	145,036	—	—
資産計	8,510,220	—	—

(注3)投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位:千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1)短期借入金	8,700,000	—	—
(2)投資法人債	—	6,500,000	8,000,000
(3)長期借入金	6,650,000	28,037,000	34,572,500
負債計	15,350,000	34,537,000	42,572,500

(注4)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

	貸借対照表計上額
(1)差入敷金保証金	235,682
(2)信託預り敷金及び保証金	2,303,807

(1)差入敷金保証金

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

(2)信託預り敷金及び保証金

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

【賃貸等不動産に関する注記】

前 期(自 平成25年10月1日 至 平成26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26年3月31日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成25年10月1日から平成26年3月31日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は2,684,028千円です。

2.賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規7物件取得(11,269,443千円)によるものであり、主な減少額は、エステイメンソクヶ谷の売却(541,099千円)及び減価償却費(1,073,556千円)によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成26年3月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

当 期(自 平成26年4月1日 至 平成26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26年9月30日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成26年4月1日から平成26年9月30日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は3,031,018千円です。

2.賃貸等不動産の時価に関する事項

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末時価
当期末首残高	当期増減額	当期末残高	
148,249,019	19,104,717	167,353,736	173,301,700

(注1) 貸借対照表計上額は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。
 (注2) 当期増減額のうち、主な増加額は、新規4物件取得(20,288,623千円)によるものであり、主な減少額は、減価償却費(1,252,737千円)によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成26年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

【関連当事者との取引に関する注記】

前 期(自 平成25年10月1日 至 平成26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	4.88	信託受益権の取得	6,200,000	—	—
				信託受益権の取得	480,000	—	—
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	4,799	信託預り敷金 及び保証金	4,799
				賃貸事業収入	5,947	—	—
				管理委託料	151,716	営業未払金	125,867
				仲介手数料	71,407		
				修繕工事等	60,233		
				その他賃貸費用	101,735		
				利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—
賃貸事業収入	43,555	—	—				
管理委託料	21,687	営業未払金	10,510				
仲介手数料	5,924						
修繕工事等	5,703						
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	25,502	営業未払金	12,562
				仲介手数料	6,645		
				修繕工事等	14,064		
				その他賃貸費用	16,175		
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	47,700
				賃貸事業収入	199,686	—	—
				管理委託料	11,311	営業未払金	6,729
				仲介手数料	360		
				修繕工事等	10,308		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.52	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	228
				賃貸事業収入	744	—	—
				信託報酬等	33,469	前払費用	4,481
				一般事務委託手数料等	32,036	長期前払費用	4,481
				その他営業外費用	11,342	未払金	27,703
					前払費用	5,441	
				支払利息	23,126	長期前払費用	24,907
長期借入金の借入	1,480,000	未払費用	3,144				
長期借入金の借入	1,480,000	長期借入金	5,230,000				
資産運用会社	積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営事務委託報酬	1,400	未払金	1,470
				浜松プラザ他 損害賠償金収入	5,674	—	—

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。
 (注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当 期(自 平成26年4月1日 至 平成26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	4.26	信託受益権の取得	1,755,000	—	—
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	4,799
				賃貸事業収入	15,153	—	—
				管理委託料	158,466	営業未払金	122,973
				仲介手数料	62,892		
				修繕工事等	73,465		
その他賃貸費用	84,282						
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	信託受益権の取得	3,760,000	—	—
				敷金の預り	28,807	信託預り敷金 及び保証金	37,407
				賃貸事業収入	152,560	—	—
				管理委託料	42,751	営業未払金	16,114
				仲介手数料	8,936		
				修繕工事等	17,208		
				その他賃貸費用	13,583		
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	25,145	営業未払金	17,943
				仲介手数料	6,567		
				修繕工事等	21,910		
				その他賃貸費用	14,594		
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金及び 保証金	47,700
				賃貸事業収入	199,686	—	—
				管理委託料	11,291	営業未払金	10,351
				仲介手数料	131		
				修繕工事等	17,142		
				その他賃貸費用	3,197		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	1.66	投資口交付費の支出	1,249	—	—
				敷金の預り	—	信託預り敷金及び 保証金	228
				賃貸事業収入	744	—	—
				信託報酬等	31,356	前払費用	4,481
				一般事務委託手数料等	35,199	長期前払費用	2,240
				その他営業外費用	—	未払金	29,765
					—	前払費用	5,441
				支払利息	18,532	長期前払費用	22,179
				長期借入金の借入	—	未払費用	3,237
				—	—	長期借入金	5,230,000
資産運用会社	積水ハウス・SI アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営事務委託報酬	6,100	未払金	1,512

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、決定しています。なお、利害関係人等との取引の場合、資産運用会社の定める所定のプロセスを経たうえで信託受益権の取得の場合、取得価格は鑑定評価額以下、信託受益権の譲渡の場合、譲渡価格は鑑定評価額以上の金額としています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前 期(ご参考) 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
1口当たり純資産額	87,791円	1口当たり純資産額 88,512円
1口当たり当期純利益	2,212円	1口当たり当期純利益 2,163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) 本投資法人は、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合で投資口の分割を行っております。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しております。		
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。		
項 目	期 別 自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日	当 期 自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日
当期純利益(千円)	1,765,515	1,950,739
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,765,515	1,950,739
期中平均投資口数(口)	798,025	901,478

VI. 金銭の分配に係る計算書

【重要な後発事象に関する注記】

前 期(ご参考) 自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3月31日	当 期 自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 9 月30日																																																				
<p>1.投資口の分割</p> <p>本投資法人は、平成26年3月31日を基準日とし、平成26年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合をもって投資口を分割しました。</p> <p>〔分割の目的〕</p> <p>本投資法人は、従来より、個人投資家向けIRを積極的に実施していますが、平成26年1月より「少額投資非課税制度(NISA)」が開始されたことを踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げ、個人投資家の皆様がより投資しやすい環境を整えることを目的として、投資口の分割を実施しました。</p> <p>〔分割の方法〕</p> <p>平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき5口の割合をもって分割しました。</p> <p>〔分割により増加した投資口数等〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・分割前の本投資法人発行投資口数 :159,605口 ・今回の分割により増加した投資口数 :638,420口 ・分割後の本投資法人発行済投資口数 :798,025口 ・分割後の発行可能投資口総口数 :10,000,000口 <p>なお、前期首に本投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。</p> <p>2.新投資口の発行</p> <p>平成26年4月3日及び同年4月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年4月21日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は78,544,007,145円、発行済投資口数の総数は909,625口となっています。</p> <p>また、第三者割当による新投資口については平成26年5月22日の払込を予定しています。</p> <p>〔公募による投資口の発行〕(一般募集)</p> <table border="0"> <tr><td>発行投資口数</td><td>:111,600口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>:1口当たり95,062円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>:10,608,919,200円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)</td><td>:1口当たり91,844円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)の総額</td><td>:10,249,790,400円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>:平成26年4月21日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>:平成26年4月1日</td></tr> </table> <p>〔第三者割当による投資口の発行〕(注)</p> <table border="0"> <tr><td>発行投資口数</td><td>:5,615口(上限)</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)</td><td>:1口当たり91,844円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)の総額</td><td>:515,704,060円(上限)</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>:平成26年5月22日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>:平成26年4月1日</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>:みずほ証券株式会社</td></tr> </table> <p>(注)上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。</p>	発行投資口数	:111,600口	発行価格	:1口当たり95,062円	発行価格の総額	:10,608,919,200円	払込金額(発行価額)	:1口当たり91,844円	払込金額(発行価額)の総額	:10,249,790,400円	払込期日	:平成26年4月21日	分配金起算日	:平成26年4月1日	発行投資口数	:5,615口(上限)	払込金額(発行価額)	:1口当たり91,844円	払込金額(発行価額)の総額	:515,704,060円(上限)	払込期日	:平成26年5月22日	分配金起算日	:平成26年4月1日	割当先	:みずほ証券株式会社	<p>新投資口の発行</p> <p>平成26年10月3日及び同年10月15日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成26年10月22日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は88,455,230,145円、発行済投資口数の総数は1,013,210口となっています。</p> <p>また、第三者割当による新投資口については、平成26年11月12日に割当先であるみずほ証券株式会社より、発行予定口数(4,900口)の全部につき申込みを行う旨の通知があり、同年11月18日に払込を予定しています。</p> <p>〔公募による投資口の発行〕(一般募集)</p> <table border="0"> <tr><td>発行投資口数</td><td>:97,970口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>:1口当たり99,157円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>:9,714,411,290円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)</td><td>:1口当たり95,902円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)の総額</td><td>:9,395,518,940円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>:平成26年10月22日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>:平成26年10月1日</td></tr> </table> <p>〔第三者割当による投資口の発行〕</p> <table border="0"> <tr><td>発行投資口数</td><td>:4,900口</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)</td><td>:1口当たり95,902円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)の総額</td><td>:469,919,800円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>:平成26年11月18日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>:平成26年10月1日</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>:みずほ証券株式会社</td></tr> </table>	発行投資口数	:97,970口	発行価格	:1口当たり99,157円	発行価格の総額	:9,714,411,290円	払込金額(発行価額)	:1口当たり95,902円	払込金額(発行価額)の総額	:9,395,518,940円	払込期日	:平成26年10月22日	分配金起算日	:平成26年10月1日	発行投資口数	:4,900口	払込金額(発行価額)	:1口当たり95,902円	払込金額(発行価額)の総額	:469,919,800円	払込期日	:平成26年11月18日	分配金起算日	:平成26年10月1日	割当先	:みずほ証券株式会社
発行投資口数	:111,600口																																																				
発行価格	:1口当たり95,062円																																																				
発行価格の総額	:10,608,919,200円																																																				
払込金額(発行価額)	:1口当たり91,844円																																																				
払込金額(発行価額)の総額	:10,249,790,400円																																																				
払込期日	:平成26年4月21日																																																				
分配金起算日	:平成26年4月1日																																																				
発行投資口数	:5,615口(上限)																																																				
払込金額(発行価額)	:1口当たり91,844円																																																				
払込金額(発行価額)の総額	:515,704,060円(上限)																																																				
払込期日	:平成26年5月22日																																																				
分配金起算日	:平成26年4月1日																																																				
割当先	:みずほ証券株式会社																																																				
発行投資口数	:97,970口																																																				
発行価格	:1口当たり99,157円																																																				
発行価格の総額	:9,714,411,290円																																																				
払込金額(発行価額)	:1口当たり95,902円																																																				
払込金額(発行価額)の総額	:9,395,518,940円																																																				
払込期日	:平成26年10月22日																																																				
分配金起算日	:平成26年10月1日																																																				
発行投資口数	:4,900口																																																				
払込金額(発行価額)	:1口当たり95,902円																																																				
払込金額(発行価額)の総額	:469,919,800円																																																				
払込期日	:平成26年11月18日																																																				
分配金起算日	:平成26年10月1日																																																				
割当先	:みずほ証券株式会社																																																				

(単位:円)

期 別	前 期(ご参考) 自 平成25年10月 1 日 至 平成26年 3月31日	当 期 自 平成26年 4 月 1 日 至 平成26年 9 月30日
Ⅰ 当期末処分利益	1,765,604,403	1,950,792,909
Ⅱ 分配金の額	1,765,550,510	1,950,376,440
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,062)	(2,131)
Ⅲ 次期繰越利益	53,893	416,469
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,765,550,510円を利益分配金として分配しています。	本投資法人の規約第34条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針とし、規約第34条第1項第4号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である1,950,376,440円を利益分配金として分配しています。

Ⅶ.会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成26年11月14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 町田和俊
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26年4月1日から平成26年9月30日までの第18期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

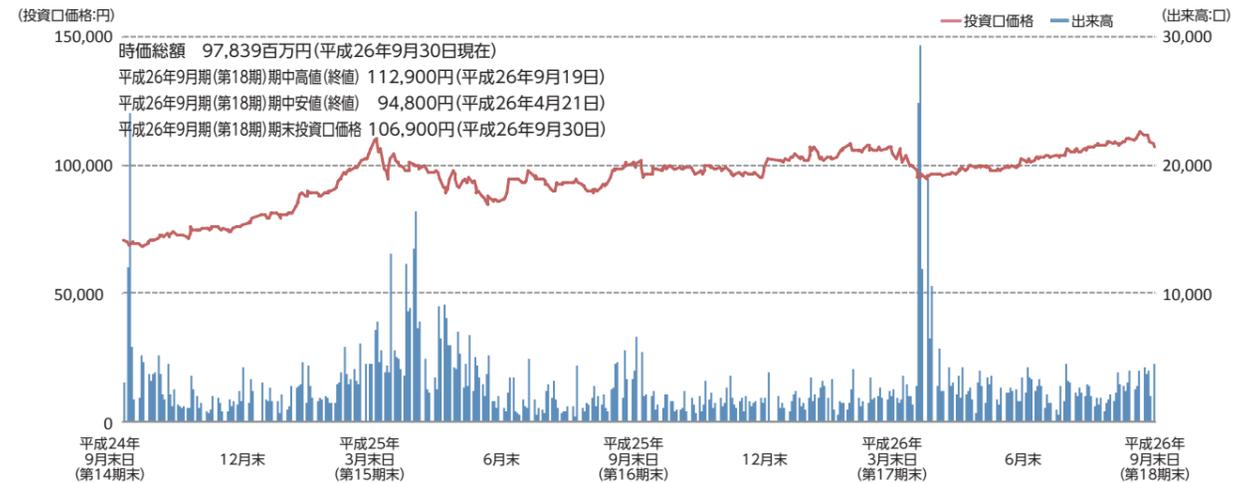
(単位:千円)

	前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26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	1,767,668	1,952,959
減価償却費	1,074,178	1,253,358
投資法人債発行費償却	3,837	6,491
投資口交付費償却	—	6,113
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△469	811
受取利息	△665	△770
支払利息	415,929	436,771
営業未収入金の増減額(△は増加)	△75,870	14,550
前払費用の増減額(△は増加)	16,378	△17,820
未収消費税等の増減額(△は増加)	24,025	△55,600
営業未払金の増減額(△は減少)	21,709	△9,730
未払金の増減額(△は減少)	28,259	46,905
前受金の増減額(△は減少)	△74,706	45,588
信託有形固定資産の売却による減少額	541,099	—
長期前払費用の増減額(△は増加)	△77,749	△44,472
その他	33,757	△17,565
小計	3,697,381	3,617,591
利息の受取額	665	770
利息の支払額	△426,084	△442,406
法人税等の支払額	△1,237	△2,161
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,270,725	3,173,793
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	△11,270,645	△20,382,717
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	182,627	505,853
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△118,079	△169,690
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5,493	△4,904
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,211,591	△20,051,459
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	3,300,000	8,700,000
短期借入金の返済による支出	△4,900,000	△3,300,000
長期借入れによる収入	14,030,000	9,800,000
長期借入金の返済による支出	△10,137,000	△9,509,000
投資法人債の発行による収入	5,458,785	2,976,428
投資口の発行による収入	—	10,724,389
分配金の支払額	△1,680,732	△1,765,719
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,071,052	17,626,098
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△1,869,813	748,432
現金及び現金同等物の期首残高	9,486,565	7,616,751
現金及び現金同等物の期末残高	※ 7,616,751	8,365,184

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

投資主インフォメーション

直近2年間の投資口価格及び出来高推移(平成24年9月末日～平成26年9月末日)



(注)平成26年4月1日付で、投資口1口につき5口の割合で投資口分割を実施しており、平成26年3月27日より権利落後の5分割された投資口価格により取引されています。当該投資口分割による影響を加味し、平成26年3月26日以前の「投資口価格」は実績値の数値を5で除した場合の数値を、「出来高」は実績値の数字に5を乗じた場合の数値をもとに上記グラフを作成しています。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目	期別	前期 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26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 (自 平成25年10月1日 至 平成26年3月31日)	当期 (自 平成26年4月1日 至 平成26年9月30日)
※.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位:千円) (平成26年3月31日現在)	(単位:千円) (平成26年9月30日現在)
現金及び預金	3,442,531	3,595,652
信託現金及び信託預金	4,174,220	4,769,531
現金及び現金同等物	7,616,751	8,365,184

NISA口座における上場株式の配当金等受取方式について

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

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

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

<上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について>

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

※所得税率15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

<上場株式等の配当等の源泉徴収に係るご留意事項>

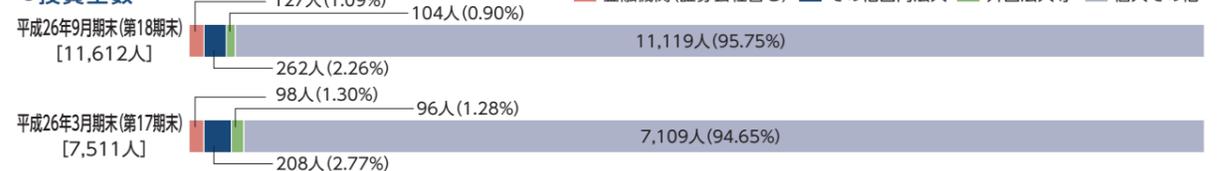
- 個人の株主様で発行済株式総数の3%以上の株式等をご所有される場合の所得税率は、20.42%(所得税20% + 復興特別所得税0.42%*)となります。
*所得税率20% × 復興特別所得税率2.1% = 0.42%
- 配当等をお受け取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

<「復興特別所得税」に係るご留意事項>

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

投資主の構成

●投資主数



●投資口数



投資主メモ

上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8973)	同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定める日
決算期	毎年3月31日・9月30日	分配金支払確定基準日	毎年3月31日・9月30日
投資主総会	2年に1回以上開催	投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先	お取引の証券会社になります。		
電話お問い合わせ先	お取引の証券会社になります。		
お取扱店	未払分配金の支払い、支払明細発行については、下記の郵便物送付先・電話お問い合わせ先・お取扱店をご利用ください。 ○郵便物送付先/〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 ○電話お問い合わせ先/0120-288-324(フリーダイヤル) ○お取扱店/みずほ信託銀行株式会社 本店及び全国各支店、みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店		
ご注意	分配金は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、みずほ信託銀行、みずほ銀行及びみずほ証券の各本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。		
住所等の変更手続きについて	ご住所変更等のお届出及びご照会は、投資主様の口座のある証券会社宛にお願いいたします。		

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