SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

表紙の写真

ザ・リッツ・カールトン京都

「ザ・リッツ・カールトン京都」が位置する鴨川に面した場所は、京都を代表する風光明媚な場所、山紫水明な地として、江戸時代には公家や貴族の屋敷が立ち並んでいました。江戸時代の周辺地図を見ると、二条大橋以北は有栖川宮などの公家・宮屋敷が、以南には加賀前田屋敷や長州毛利などの武家屋敷があり、これらの屋敷が鴨川、東山の連峰の借景を取り入れて作られていたであろうことは容易に想像できます。また、観光都市としての特徴も江戸時代にほぼ出来がっており、見世物、曲芸、カブキ踊りの小屋があちこちに建てられていました。それに伴い富裕な商人が見物席を設け、茶店が作られるように。これは現在でも京都の夏の風物詩として受け継がれている「納涼床」の始まりとされています。「ザ・リッツ・カールトン京都」は、そんな由緒ある歴史の精華を継承するラグジュアリーアーバンリゾートです。

VEGETABLE OIL INK

FSC www.fsc.org ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C022915

SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

〒107-0052　東京都港区赤坂四丁目15番1号

http://sekisuihouse-reit.co.jp/

第9期 資産運用報告

2018年11月1日～2019年4月30日

決算ハイライト

1 口当たり分配金について

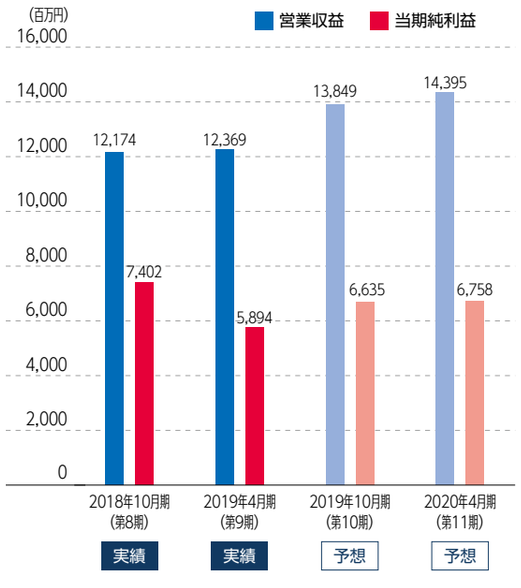
1口当たり確定分配金　2019年4月期(第9期)　**1,594円**

決算・分配状況

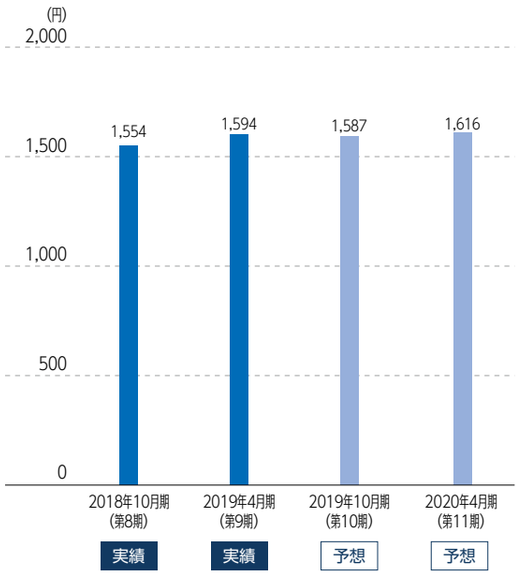
決算年月	2018年10月期 (第8期)実績	2019年4月期 (第9期)実績	2019年10月期 (第10期)予想(注)	2020年4月期 (第11期)予想(注)
営業収益(百万円)	12,174	12,369	13,849	14,395
営業利益(百万円)	5,793	6,627	7,475	7,678
経常利益(百万円)	5,109	5,894	6,636	6,759
当期純利益(百万円)	7,402	5,894	6,635	6,758
1口当たり分配金(円)	1,554	1,594	1,587	1,616

(注)「2019年10月期 (第10期) 予想」及び「2020年4月期 (第11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2019年6月18日 (決算発表日) 現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、様々な要因により大きく異な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。

営業収益・当期純利益



1 口当たり分配金



投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

平素は、積水ハウス・リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2018 年 5 月 1 日に積水ハウス・レジデンシャル投資法人と合併してから 2 期目となる 2019 年 4 月期（第 9 期）の決算を迎え、ここにその運用状況と決算内容につきましてご報告申し上げます。

運用面では、ザ・リッツ・カールトン京都と住居 2 物件の計 3 物件・192 億円を新たに取得しました。なかでも本投資法人にとって 2 件目のホテルへの投資となるザ・リッツ・カールトン京都は、世界的な観光都市・京都の中でも希少性の高い風光明媚な好立地に所在し、マリオット・インターナショナルの最高級ブランドホテルとして極めて高い訴求力を持っています。これにより本投資法人が保有する資産は 2019 年 4 月期（第 9 期）末時点で 115 物件、資産規模は 4,573 億円となりました。

また、稼働率については、昨今の好況な賃貸マーケットの影響もあり、2019 年 4 月期（第 9 期）末時点で居住用不動産が 96.7%、商業用不動産等が 100.0%、ポートフォリオ全体では 97.5%と引き続き高水準を維持しました。

財務面では、合併以降のポートフォリオの強化や、スポンサーによる強固なサポート体制が評価され、2019年2月15日に株式会社日本格付研究所(JCR)による長期発行体格付が、これまでの「AA－(ポジティブ)」から「AA（安定的)」に格上げされました。

これらの一連の取組みにより、当期の業績は、営業収益は 12,369 百万円、営業利益 6,627 百万円、経常利益 5,894 百万円、当期純利益 5,894 百万円となり、投資口1口当たりの分配金は 1,594 円となり、前期比 40 円の増配を実現しました。

2019 年 10 月期（第 10 期）に入った 2019 年 6 月には、合併後初めての公募増資により、積水ハウスグループの不動産開発力を最大限に活かしてオフィスビル3物件、住居4物件の計 7 物件・701 億円を取得し、それにより、資産規模は 5,275 億円と、合併前の 2018 年 4 月期（第 7 期）末対比で約 2.6 倍へと拡大しました。

本投資法人は今後も積水ハウスのスポンサーサポートを活用することで、安定的な収益の確保と着実な運用資産の成長を実現し、投資主価値の最大化を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援・ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

積水ハウス・リート投資法人　執行役員
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長
井上順一

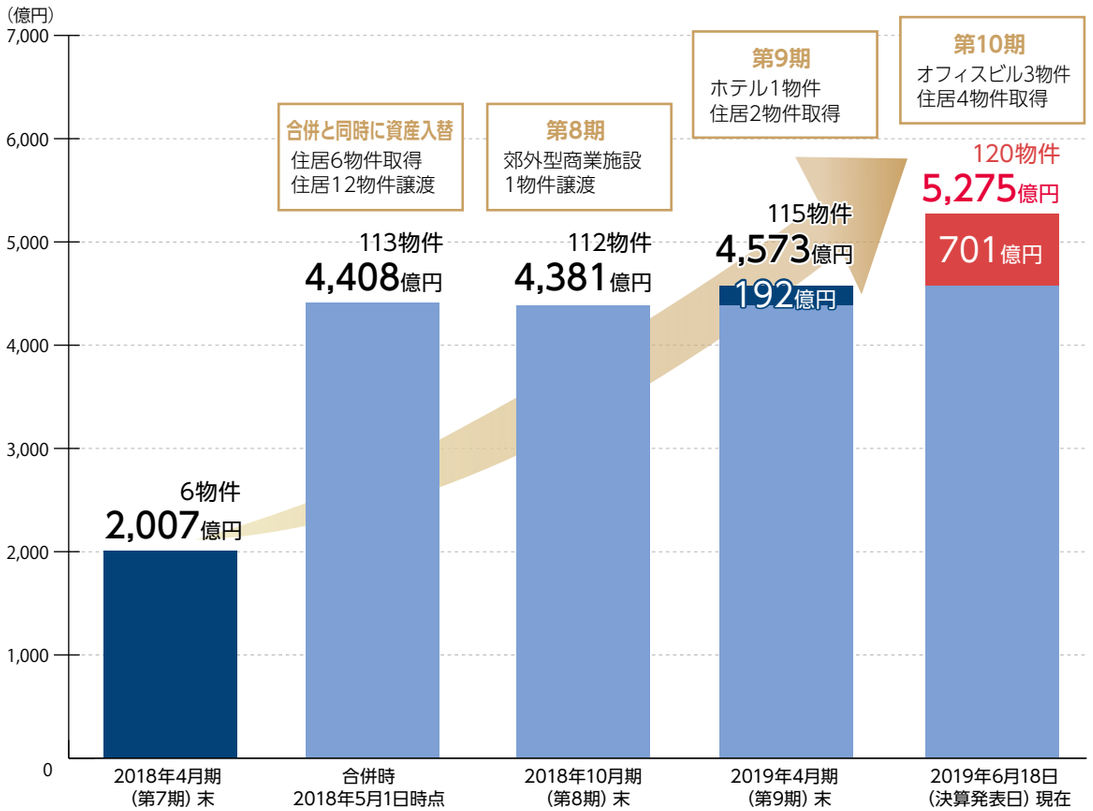
Contents

Ⅰ　投資法人の概要 ・・・・・・・・・・・ 2
Ⅱ　資産運用報告 ・・・・・・・・・・・・・ 14
Ⅲ　貸借対照表 ・・・・・・・・・・・・・・ 42
Ⅳ　損益計算書 ・・・・・・・・・・・・・・ 44
Ⅴ　投資主資本等変動計算書 ・・・・ 45
Ⅵ　注記表 ・・・・・・・・・・・・・・・・ 47
Ⅶ　金銭の分配に係る計算書 ・・・・・・・・・・・・ 56
Ⅷ　監査報告書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 57
Ⅸ　キャッシュ・フロー計算書(参考情報) ・・・・・ 58
Ⅹ　投資主インフォメーション ・・・・・・・・・・・・ 60

Topics　2018年5月の合併後初めての公募増資 により資産規模は5,275億円へと拡大

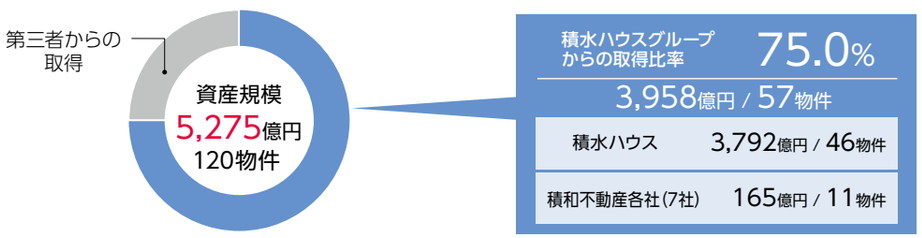
2019年4月期（第9期）にザ・リッツ・カールトン京都を含む3物件・192億円を、2019年10月期3物件及び住居4物件の計7物件（うち2物件追加取得）・701億円を取得し、資産規模は120物件・（第10期）に入った2019年6月には合併後初めての公募増資（「第4回公募増資」）によりオフィスビル5,275億円へと拡大しました。

▣ 資産規模の推移



▣ 積水ハウスグループからの物件取得を中心とした外部成長

第9期及び第10期に取得した10物件・893億円のうち、積水ハウスグループからの取得は9物件・883億円、比率にして98.8%であり、ポートフォリオ全体に占める積水ハウスグループからの取得比率は75.0%となりました。今後も豊富な開発実績を有する積水ハウスグループからの物件取得を中心に外部成長を推進していく方針です。



▣ 第9期取得資産

用途	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	不動産鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI利回り（注1）（%）	稼働率（注2）（%）	築年数（注3）（年）
住居	エスティメゾン小倉	福岡県北九州市	1,040	1,050	5.4	86.4	13.3
	マスト井尻	福岡県福岡市	390	400	5.5	100.0	11.4
ホテル	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	17,800	18,480	4.0	100.0	5.7
合計/平均			19,230	19,930	4.1	97.0	6.2

▣ 第4回公募増資による第10期取得資産

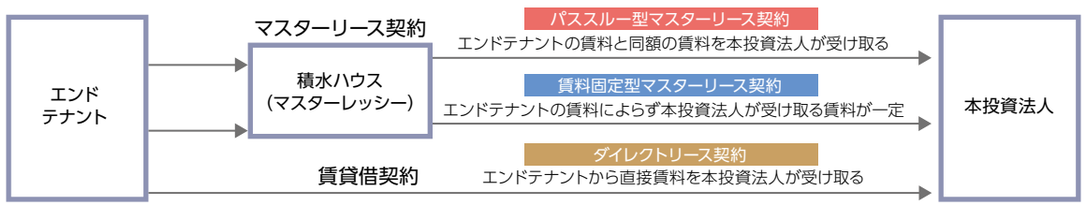
用途	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	不動産鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI利回り（注1）（%）	稼働率（注2）（%）	築年数（注3）（年）
オフィスビル	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	29,900	3.6	98.4	13.4
	ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）	東京都品川区	12,350	15,000	4.2	100.0	8.3
	本町南ガーデンシティ（追加取得部分）	大阪府大阪市	20,900	23,800	4.3	100.0	8.3
住居	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	2,160	4.4	79.9	1.7
	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	2,700	4.3	91.7	1.3
	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	2,260	4.3	81.8	0.6
	エスティメゾン横浜青葉台ノース	神奈川県横浜市	1,360	1,460	5.0	100.0	1.0
合計/平均			70,140	77,280	4.0	97.4	9.6

（注1）「鑑定NOI利回り」は、各取得資産の減価償却費を加味しない不動産鑑定評価上の直接還元法に基づく鑑定NOI（の合計額）を、取得価格（の合計額）で除して算定した数値を記載しています。
（注2）各取得資産の「稼働率」については、第9期取得資産は2019年4月末時点、第4回公募増資による第10期取得資産は2019年5月末時点における賃貸可能面積（の合計）に占める賃貸面積（の合計）の比率を記載しています。
（注3）各取得資産の「築年数」は2019年6月18日（決算発表日）を基準とし、「平均築年数」は各取得資産の「築年数」を取得価格で加重平均し、記載しています。以下同じです。

▣ オフィスビルの内部成長機会の創出

パススルー型マスターリース契約を採用することで、賃料が上昇した場合のアップサイドが享受できるため、第4回公募増資により取得したオフィスビルについてはパススルー型マスターリース契約を採用し、内部成長機会を創出します。既保有物件についても、本町南ガーデンシティの既保有部分を2019年12月に賃料固定型マスターリース契約からパススルー型マスターリース契約に変更する予定です。

（ご参考）オフィスビル物件の賃貸借契約形態（イメージ図）



第９期・第 10 期取得資産概要

ホテル　H-002　ザ・リッツ・カールトン京都　第9期取得

所在地(住居表示)	京都府京都市中京区鴨川二条大橋畔		
取得価格	178.0億円		
構造／階数	RC造ステンレス鋼板ぶき/地下3階・地上5階		
延床面積(注)	23,461.39㎡		
賃貸可能面積(注)	9,384.56㎡	竣工年月	2013年10月

(注)本投資法人は本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分40%を取得しており、「延床面積」は一棟の建物全体の床面積を、「賃貸可能面積」は一棟の賃貸可能面積に本投資法人が保有する準共有持分割合40%を乗じた数値を記載しています。

住居　R-107　エスティメゾン小倉　第9期取得

所在地(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区京町四丁目2番5号
取得価格	10.4億円
構造／階数	RC造/地上14階
賃貸可能面積	3,062.59㎡
竣工年月	2006年2月

住居　R-108　マスト井尻　第9期取得

所在地(住居表示)	福岡県福岡市南区井尻四丁目3番13
取得価格	3.9億円
構造／階数	RC造/地上11階
賃貸可能面積	1,430.60㎡
竣工年月	2008年1月

オフィスビル　O-001　ガーデンシティ品川御殿山(追加取得部分)　第10期取得

所在地(住居表示)	東京都品川区北品川六丁目7番29号		
取得価格	123.5億円		
構造／階数	RC造/地下1階・地上9階	賃貸可能面積(注)	7,341.65㎡
延床面積(注)	62,975.42㎡	竣工年月	2011年2月

(注)「延床面積」は一棟の建物全体の床面積を、「賃貸可能面積」は本投資法人が追加で取得した専有部分に係る賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。

オフィスビル　O-003　本町南ガーデンシティ(追加取得部分)　第10期取得

所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号		
取得価格	209.0億円		
構造／階数	S造・SRC造/ 地下2階・地上25階	賃貸可能面積(注)	12,958.07㎡
延床面積(注)	46,010.88㎡	竣工年月	2011年2月

(注)「延床面積」は一棟の建物全体の床面積を、「賃貸可能面積」は本投資法人が追加で取得した専有部分に係る賃貸可能面積をそれぞれ記載しています。

オフィスビル　O-007　赤坂ガーデンシティ　第10期取得

所在地(住居表示)	東京都港区赤坂四丁目15番1号
取得価格	287.0億円
構造／階数	S造・SRC造・RC造/地下2階・地上19階
延床面積(注)	46,776.76㎡
賃貸可能面積(注)	12,472.80㎡
竣工年月	2006年1月

(注)本投資法人は、本物件の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合：1,000,000分の662,768(約66.3%))に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を取得しています。「延床面積」は一棟の建物全体の床面積を、「賃貸可能面積」は、取得した準共有持分の対象となる区分所有権に係る各専有部分の賃貸可能面積に本投資法人が保有する準共有持分割合65.45%を乗じた面積をそれぞれ小数第3位を四捨五入して合計した数値を記載しています。

住居　R-109　プライムメゾン三田綱町　第10期取得

所在地(住居表示)	東京都港区三田二丁目1番41号		
取得価格	20.4億円	賃貸可能面積	1,387.12㎡
構造／階数	RC造/地下1階・地上5階	竣工年月	2017年10月

住居　R-110　プライムメゾン本郷　第10期取得

所在地(住居表示)	東京都文京区本郷四丁目14番10		
取得価格	26.0億円	賃貸可能面積	2,423.46㎡
構造／階数	RC造/地下1階・地上14階	竣工年月	2018年3月

住居　R-111　プライムメゾン蔵前　第10期取得

所在地(住居表示)	東京都台東区蔵前四丁目18番18		
取得価格	21.9億円	賃貸可能面積	2,259.40㎡
構造／階数	RC造/地上14階	竣工年月	2018年11月

住居　R-112　エスティメゾン横浜青葉台ノース　第10期取得

所在地(住居表示)	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目28番地8		
取得価格	13.6億円	賃貸可能面積	2,723.24㎡
構造／階数	RC造/地下1階・地上3階	竣工年月	2018年7月

本投資法人の概況

2019年6月18日（決算発表日）現在

ポートフォリオの概要

▣ 保有物件数
120 物件

▣ 取得価格合計
5,275 億円

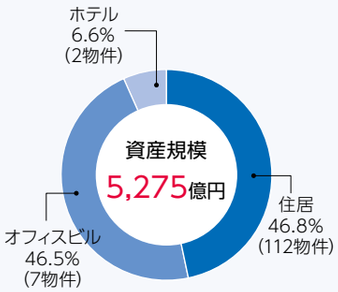
▣ 鑑定評価額合計 (注1)
5,828 億円

▣ 稼働率（2019年5月末日現在）
97.4 %

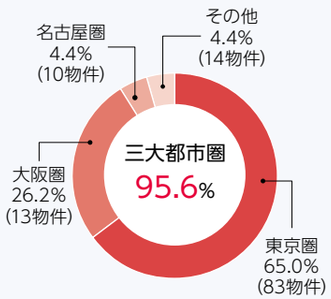
▣ プライム・プロパティ比率
91.4 %

▣ ポートフォリオPML値（2019年4月調査時点）
1.64 %

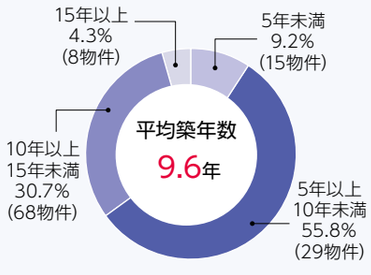
▣ 用途比率 (注2)



▣ エリア比率 (注2) (注3)



▣ 築年数比率 (注2)



財務状況

2019年4月期（第9期）末時点

▣ 総資産LTV
45.3 %

▣ 長期負債比率
97.0%

▣ 固定金利比率
93.1 %

格付の状況

株式会社日本格付研究所（JCR）より付与されている長期発行体格付及び債券格付が、下記の理由から2019年2月15日付で格上げ

- 合併後においても、ポートフォリオ及び財務面において、従来と同様に安定した運営が確認される
- 今後も積水ハウスの強固なスポンサーサポートの活用による成長戦略のもと、引き続き安定した運営が継続されることが見込まれる

＜格付機関＞株式会社日本格付研究所（JCR）

対象	変更前	変更後
長期発行体格付（格付の見通し）	AA-（ポジティブ）	AA（安定的）
債券格付	AA-	AA

(注1)「鑑定評価額合計」は、本投資法人が2019年4月期（第9期）末時点で保有している物件については2019年4月末日時点、2019年6月10日に取得した物件については2019年4月1日時点の鑑定評価額に基づいています。
(注2)「本町ガーデンシティ」については、「用途比率」についてはオフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件とし、「エリア比率」、「築年数比率」の算出に当たっては建物全体を1物件として算出しています。
(注3)「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。また、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。

本投資法人の戦略

ポートフォリオ構築方針

▣ 用途別投資比率

「持続可能な生活拠点」としての「住居」と「持続可能な事業活動拠点」としての「オフィスビル」を中核資産とするポートフォリオを構築し、継続した成長が見込まれるホテルへの投資も推進

アセットカテゴリー	用途	具体的なアセットタイプの例	用途別投資比率（取得価格ベース）	2019年6月18日（決算発表日）現在	資産規模6,000億円達成時用途別投資比率の目標
居住用不動産	中核資産 住居	住居 学生寮、社宅	30%~55%	46.8%	45%程度
商業用不動産等	オフィスビル	オフィスビル データセンター	30%~55%	46.5%	45%程度
	ホテル	ホテル サービスアパートメント	0%~30%	6.6%	10%程度
	商業施設等	商業施設 シニアアセット（サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、デイケアセンター）	0%~10%	―	0%~10%程度

▣ アセットカテゴリーごとのエリア別投資比率

アセットカテゴリーごとの特性に鑑みて、重点投資エリアを設定

アセットカテゴリー	重点投資エリア	重点投資エリアへの投資比率（取得価格ベース）	2019年6月18日（決算発表日）現在
居住用不動産	東京圏	70%以上	77.3%
商業用不動産等	三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）	80%以上	100%

投資戦略

▣ 「戦略的立地」と「高品質」を柱としたプライム・プロパティ

ポートフォリオの質的向上を目的として、プライム・プロパティへの重点的な投資を継続

アセットカテゴリー	戦略的立地	高品質
居住用不動産	入居者の「持続可能な生活拠点」に適した立地	快適性や安全性等住居としての高い基本性能を備え、社会的な要望としての環境配慮の取組み等、街並みに相応しい建物等を総合的に判断
商業用不動産等	テナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地	テナント企業が求める機能性に加え、社会的な要望としての環境配慮やBCP拠点として相応しいスペックを備え、街並みに相応しい建物等を総合的に判断

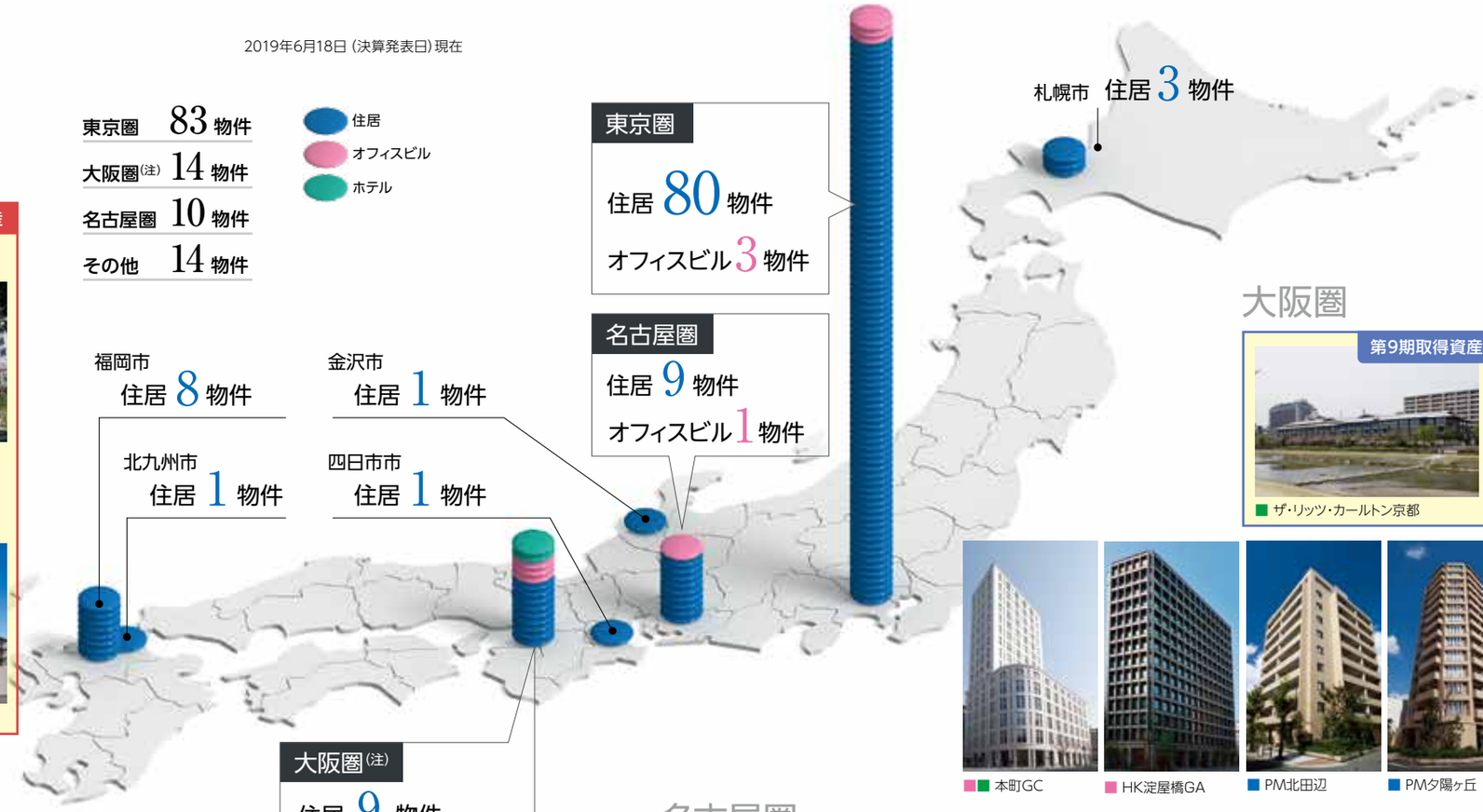
ポートフォリオマップ

2019年6月18日（決算発表日）現在

主な保有物件

東京圏	83 物件
大阪圏(注)	14 物件
名古屋圏	10 物件
その他	14 物件

住居
オフィスビル
ホテル



東京圏

第10期取得資産

■ 赤坂GC

■ GC品川御殿山(追加取得)

■ PM三田綱町

■ PM本郷

■ PM蔵前

■ EM横浜青葉台ノース

■ 御殿山SHビル

■ PM品川

■ PM銀座イースト

■ PM武蔵野の杜

■ PM御殿山イースト

■ PM代官山

■ PM御殿山ウエスト

■ EM豊洲レジデンス

■ PM浅草橋

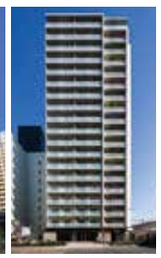
■ PM恵比寿

■ PM横濱日本大通

■ PM白金高輪

■ PM市谷山伏町

■ PM白金台タワー


■ PM大塚

大阪圏

第9期取得資産

■ ザ・リッツ・カールトン京都

第10期取得資産

■ 本町南GC(追加取得)

■■ 本町GC

■ HK淀屋橋GA

■ PM北田辺

■ PM夕陽ヶ丘

■ 神戸女子学生会館

名古屋圏

■ 広小路GA

■ PM東桜

■ PM御器所

■ PM高見

■ PM矢田南

その他

第9期取得資産

■ マスト井尻

■ EM小倉

■ PM大通公園

■ PM南2条

■ GM金沢西泉

■ GM鵜の森

■ PMセントラルパーク

■ 住居　■ オフィスビル　■ ホテル　PM：プライムメゾン　EM：エスティメゾン　GC：ガーデンシティ　GA：ガーデンアベニュー　GM：グランマスト

(注)大阪圏に所在する「本町GC」については、オフィスビル部分とホテル部分をそれぞれ1物件として算出しています。

安定的かつ健全な財務運営

2019年4月期（第9期）末時点

財務の状況

有利子負債総額	2,149億円
LTV	45.3%
固定金利比率	93.1%
長期負債比率	97.0%
平均調達金利(注)	0.73%
平均調達年数	6.9年

有利子負債の状況

金融機関	残高(億円)	比率
三菱UFJ銀行	488	24.2%
みずほ銀行	396	19.6%
三井住友銀行	370	18.3%
三井住友信託銀行	178	8.8%
みずほ信託銀行	136	6.7%
りそな銀行	114	5.7%
日本政策投資銀行	104	5.2%
農林中央金庫	97	4.8%
福岡銀行	27	1.3%

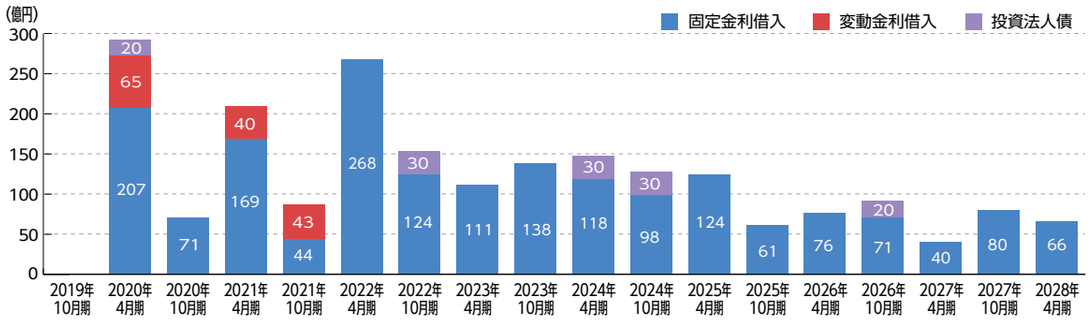
金融機関	残高(億円)	比率
信金中央金庫	18	0.9%
あおぞら銀行	17	0.8%
池田泉州銀行	15	0.7%
七十七銀行	15	0.7%
山口銀行	15	0.7%
静岡銀行	13	0.6%
広島銀行	13	0.6%
借入金合計	2,019	100.0%
投資法人債合計	130	–
有利子負債総額	2,149	–

(注)「平均調達金利」は、有利子負債額による加重平均利率（年率）を示したものです。また、金利スワップ取引を行った有利子負債の利率については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

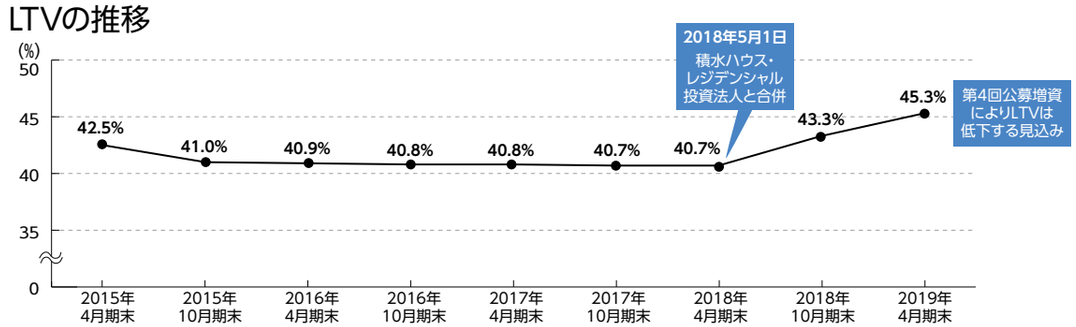
コミットメントラインの契約状況

参加金融機関	極度額	契約期間
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	150億円	2018年11月1日～2019年10月31日

返済期限の分散状況



LTVの推移



(注) LTV(%)＝有利子負債総額÷総資産×100

ESG への取組み

責任投資原則(PRI)への署名

投資分析と意思決定のプロセスに ESG の課題を組み込むことを提唱する「責任投資原則（PRI）」の基本的な考え方に賛同し、2019 年 3 月に本資産運用会社が署名しました。

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

責任投資原則 (PRI)

2006年にコフィ・アナン国連事務総長（当時）により金融業界に対して提唱された6つの投資原則、及びそれを実現させるための国際的な投資家のネットワーク

外部認証の取得

2019年4月に「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」における最高評価「Sランク」を取得

2018年度「GRESBリアルエステイト評価」において、2年連続で最高位となる「Green Star」を取得

MUFG J-REIT向け ESG評価 supported by JCR

三菱ＵＦＪリサーチ＆コンサルティング株式会社をサービス提供者、株式会社日本格付研究所（JCR）をサポート企業とした、企業のESGに対する取組みへの評価、スコアリングを付与するとともに、評価結果、現状の課題等をフィードバックするJ-REIT専用の商品

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）

欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された、不動産会社や運用機関の環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を測るベンチマーク

環境認証の積極的な取得（DBJ Green building認証・CASBEE不動産評価認証）

保有する120 物件のうち、48 物件（延床面積ベース 52.5%）(注)について環境認証を取得しています。

2019年6月18日（決算発表日）現在

外部認証	評価ランク	物件数 住居	物件数 オフィスビル	合計
DBJ Green Building認証	2018 ◇◇◇◇◇	2	1	3
	2018 ◇◇◇	2	4	6
	2017 ◇◇◇	7	—	7
	2018 ◇◇	12	—	12
	2017 ◇◇	20	—	20
CASBEE不動産評価認証	S（素晴らしい）	—	4	4

DBJ Green Building認証

2011 年 4 月に株式会社日本政策投資銀行が創設した、対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む、様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証する制度

CASBEE不動産評価認証

省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムにおいて、建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発された認証制度

(注)「ガーデンシティ品川御殿山」及び「本町南ガーデンシティ」の第4回公募増資により追加取得した部分を除く既保有部分、「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」及び「広小路ガーデンアベニュー」の4物件は、DBJ Green Building認証とCASBEE不動産評価認証の両方を取得しています。

本投資法人の概要

概要

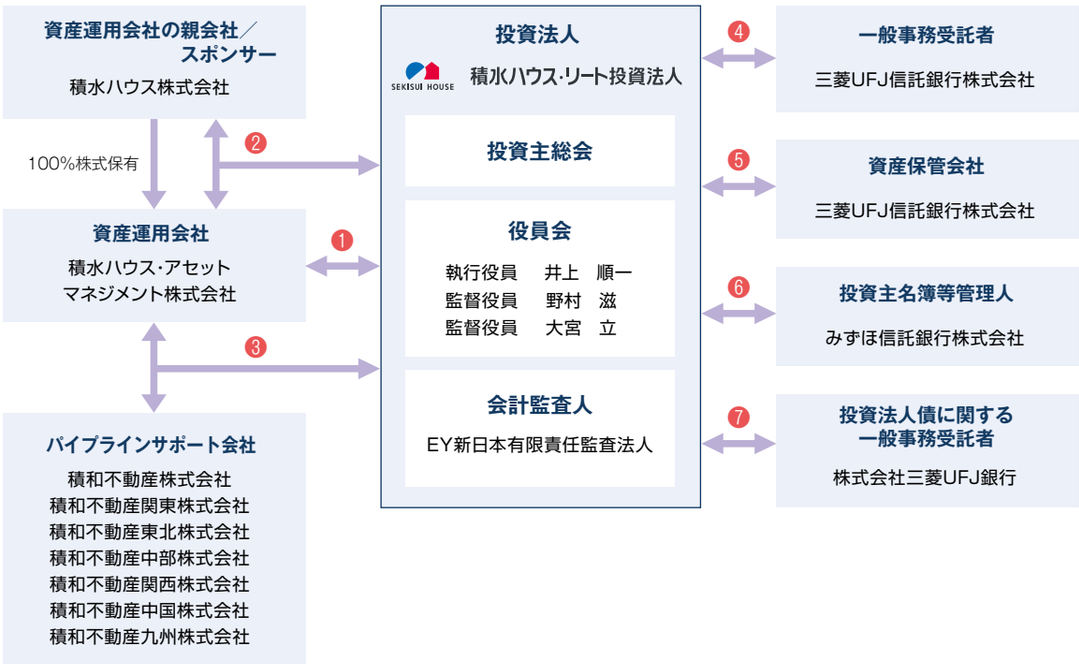
投資法人名	積水ハウス・リート投資法人
代表者名	執行役員　井上 順一
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
資産運用会社	積水ハウス・ アセットマネジメント株式会社
決算期	4月、10月

沿革

2014年9月8日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2014年9月18日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第95号）
2014年12月3日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場（証券コード：3309）
2018年5月1日	積水ハウス・レジデンシャル投資法人を吸収合併 本投資法人の投資口1.65口（2分割後）を割り当て

仕組み図

2019年6月18日（決算発表日）現在



❶ 資産運用委託契約　❷ スポンサー・サポート契約　❸ 優先交渉権（等）に関する契約　❹ 一般事務委託契約
❺ 資産保管業務委託契約　❻ 事務委託契約（投資口事務受託契約）❼ 財務代理契約

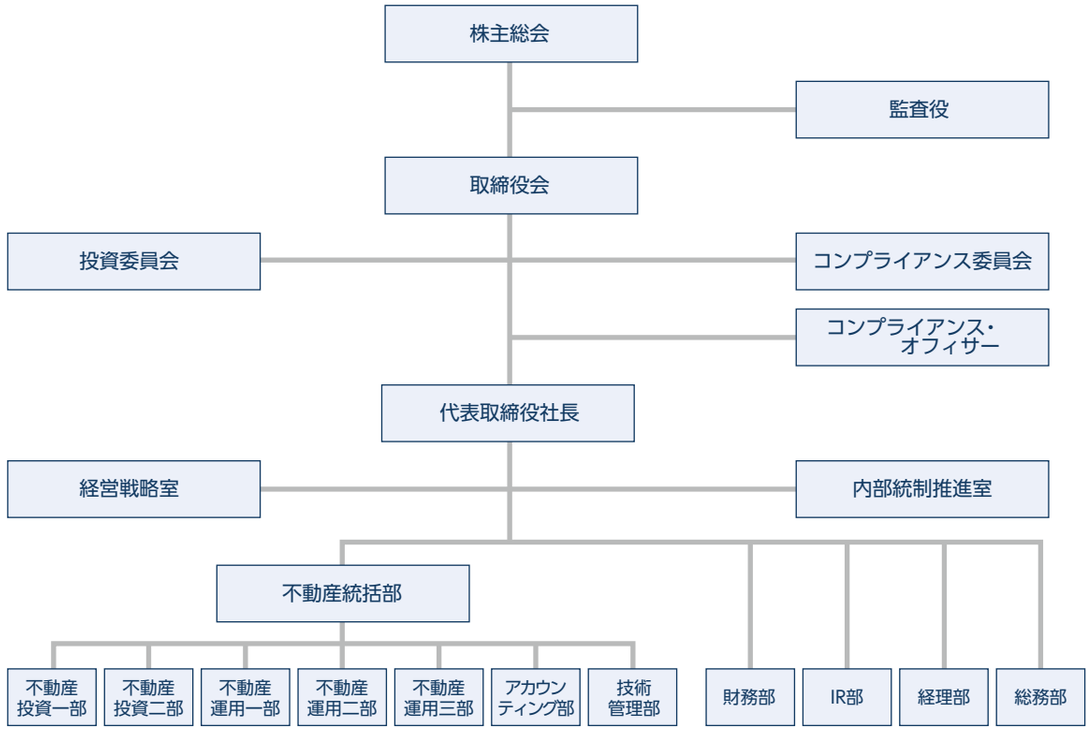
資産運用会社の概要

概要

商号	積水ハウス・ アセットマネジメント株式会社
代表者名	代表取締役社長　井上順一
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
資本金	400百万円
株主	積水ハウス株式会社（100%）

免許等	宅地建物取引業 東京都知事（2）第96411号
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号
	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2791号

組織図



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別			第5期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	第6期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第7期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	第8期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	第9期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
営業収益		百万円	4,144	4,580	4,655	12,174	12,369
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(4,144)	(4,580)	(4,655)	(12,166)	(12,369)
営業費用		百万円	1,440	1,592	1,661	6,380	5,742
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(1,053)	(1,178)	(1,223)	(4,579)	(4,643)
営業利益		百万円	2,704	2,987	2,994	5,793	6,627
経常利益		百万円	2,381	2,626	2,622	5,109	5,894
当期純利益	(a)	百万円	2,380	2,625	2,621	7,402	5,894
総資産額	(b)	百万円	189,627	207,142	207,450	457,588	474,985
（対前期比）		%	(0.2)	(9.2)	(0.1)	(120.6)	(3.8)
純資産額	(c)	百万円	102,421	112,815	112,810	245,663	245,695
（対前期比）		%	(0.1)	(10.1)	(△0.0)	(117.8)	(0.0)
有利子負債総額	(d)	百万円	77,300	84,400	84,400	197,932	214,932
出資総額		百万円	100,040	110,189	110,189	110,189	110,189
発行済投資口の総口数	(e)	口	894,000	969,000	969,000	3,762,091	3,762,091
1口当たり純資産額 (注4)	(c)/(e)	円	114,565	116,424	58,209	65,299	65,308
分配金総額	(f)	百万円	2,380	2,625	2,621	5,846	5,996
1口当たり分配金	(f)/(e)	円	2,663	2,710	2,705	1,554	1,594
（うち1口当たり利益分配金）		円	(2,663)	(2,710)	(2,705)	(1,554)	(1,594)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
総資産経常利益率 (注5)		%	1.3	1.3	1.3	1.1	1.3
（年換算値）		%	2.5	2.6	2.6	2.2	2.5
自己資本利益率 (注5)		%	2.3	2.4	2.3	3.0	2.4
（年換算値）		%	4.7	4.8	4.7	6.0	4.8
期末自己資本比率 (注5)	(c)/(b)	%	54.0	54.5	54.4	53.7	51.7
（対前期増減）		%	(△0.1)	(0.5)	(△0.1)	(△0.7)	(△2.0)
配当性向 (注5)	(f)/(a)	%	100.0	100.0	100.0	79.0	101.7
【その他参考情報】							
当期運用日数		日	181	184	181	184	181
期末投資物件数		件	6	6	6	112	115
期末稼働率		%	100.0	100.0	100.0	98.4	97.5
当期減価償却費		百万円	649	730	731	2,142	2,189
当期資本的支出額		百万円	80	12	52	572	638
賃貸NOI（Net Operating Income） (注5)		百万円	3,740	4,132	4,164	9,729	9,915
FFO（Funds from Operation） (注5)		百万円	3,031	3,356	3,353	7,244	8,084
1口当たりFFO (注4)(注5)		円	3,390	3,463	1,730	1,925	2,148
期末総資産有利子負債比率（LTV） (注5)	(d)/(b)	%	40.8	40.7	40.7	43.3	45.3

（注1）積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間です。
（注2）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注3）特に記載のない限り、記載未満の数値については切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
（注4）2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第7期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。
（注5）以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛(期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛(期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含みません。）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋当期減価償却費±不動産等売却損益±特別損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数（円未満を切り捨てています。）
期末総資産有利子負債比率（LTV）	有利子負債総額÷総資産額×100

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、日本を代表するハウスメーカーであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）をスポンサーとし、オフィスビル、ホテル及び商業施設等の商業用不動産を中心的な投資対象とする投資法人として、2014年9月8日に設立され、2014年12月3日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3309）しました。

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）は、住居及び商業施設を中心的な投資対象とする投資法人として、「ジョイント・リート投資法人」との商号で2005年4月20日に設立され、2005年7月28日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。2010年3月にはメインスポンサーを積水ハウス、共同スポンサーを株式会社スプリング・インベストメントとする協働体制を敷き、2010年6月には「ジョイント・リート投資法人」から「積水ハウス・SI 投資法人」へと商号を変更した後、2014年6月には住居のみを投資対象とする規約変更を行い、「積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。その後、2017年3月に積水ハウスによる単独スポンサー体制へ移行したことに伴い、2017年6月にSHIは「積水ハウス・レジデンシャル投資法人」へと商号を変更しました。

両投資法人は、いずれも積水ハウスグループ(注1)のサポートのもと、それぞれの特徴を生かし継続的な投資主価値の向上を目指して資産規模の拡大とともに安定収益の確保に努めた運用を行ってきましたが、更に資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を強化することで、運用資産の着実な成長を通じた収益の確保及び分配金の安定・向上を図り、投資主価値の最大化を目指すことを目的として、2018年5月1日を効力発生日とし、本投資法人を吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行いました(注2)。

本投資法人は、居住用不動産(注3)及び商業用不動産等(注4)を主な投資対象とし、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを投資方針としています。

(注1)「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。
(注2) 本投資法人合併に伴い、SHIの資産運用会社であった「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（以下「旧SHAM」といいます。）と本投資法人の資産運用会社である「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」（旧商号：積水ハウス投資顧問株式会社）（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人合併の効力発生日と同日付で本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、商号を変更しました。
(注3)「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*1)(*2)に該当しない家具家電付住居を含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。
(*1)「サービスアパートメント」とは、専門のオペレーターが利用者に対して一定のサービスを提供する家具家電付住居をいいます。以下同じです。
(*2)サービスアパートメントには、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。
(注4)「商業用不動産等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル（サービスアパートメントを含みます。以下同じです。）及び商業施設等（サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンター(*)を含みます。以下同じです。）の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。以下同じです。
(*) サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム及びデイケアセンターには、建築基準法上の共同住宅に該当するものを含む場合があります。以下同じです。

（2）運用環境と運用実績

a. 運用環境

当期における日本経済は、企業収益の改善に伴う設備投資の増加、雇用・所得環境の着実な改善が続くなかで、輸出や生産の一部に弱さがみられるものの、緩やかな回復基調が続きました。

このような環境のもと、不動産賃貸市場においては、住居及びオフィスビルともに良好な需給環境が継続しており、賃貸需要は堅調に推移しています。ホテルについては、前期においては自然災害等の影響で宿泊需要の一時的な減少があったものの、訪日外国人旅行者数は依然増加基調にあります。

一方、不動産売買市場においては、良好な金融環境のもと、引き続き国内外投資家の物件取得意欲は高く、本投資法人が投資対象と考える優良な物件は品薄であり、期待利回りは継続して低位で推移している状況にあります。

b. 運用実績

前記「a. 運用環境」に記載の環境下において、本投資法人は、ポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化を図るため、新たに3物件を取得しました。

その結果、2019年4月30日現在（以下「当期末現在」といいます。）において本投資法人が保有する物件は115物件（居住用不動産：108物件、商業用不動産等：7物件）、取得価格(注)の合計は457,375百万円（居住用不動産：238,825百万円、商業用不動産等：218,550百万円）となっています。

また、前述のとおり、底堅い経済成長を背景とした良好な賃貸需要に下支えされ、本投資法人の運用物件における当期末現在の稼働率は、居住用不動産については96.7%、商業用不動産等については100.0%、ポートフォリオ全体の稼働率については97.5%となりました。

（注）「取得価格」は、各物件に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）をそれぞれ記載しています。ただし、本投資法人合併によりSHIから承継した物件については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を取得価格としています。以下同じです。

(3) 資金調達の概要

a. 資金の借入れについて

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針としています。当期においては、2019年1月31日付で不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため総額17,000百万円の短期借入金を調達し、この短期借入金は2019年3月29日付で同額を固定金利の長期借入金（うち12,900百万円については、変動金利の長期借入金でしたが、金利スワップを設定し金利を実質的に固定化しています。）に借換えを実施し、2019年2月28日に返済期日が到来した総額12,382百万円の長期借入金及び同日に償還期限が到来した投資法人債2,500百万円については、同日付で、8,382百万円の固定金利の長期借入金（うち6,691百万円については、変動金利の長期借入金でしたが、金利スワップを設定し金利を実質的に固定化しています。）及び6,500百万円の変動金利の短期借入金に借換えを実施しました。

この結果、有利子負債における固定金利比率は前期末の93.7%から当期末現在には93.1%となりました。当期末現在の有利子負債残高は214,932百万円となり、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は45.3%となっています。

b. 格付について

本投資法人が株式会社日本格付研究所（JCR）より取得している格付について、本投資法人合併後においても引き続き安定した運営が継続されることが見込まれること等を踏まえ、2019年2月15日付で長期発行体格付及び債券格付が「ＡＡ－」から「ＡＡ」へと変更されています。

本投資法人の当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容
株式会社日本格付研究所 （JCR）	長期発行体格付 ＡＡ（安定的）
株式会社日本格付研究所 （JCR）	債券格付 ＡＡ

(4) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益12,369百万円、営業利益6,627百万円、経常利益5,894百万円となり、当期純利益は5,894百万円となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額102百万円を加算した5,996百万円を利益分配金として分配することとしました。

3. 増資等の状況

本投資法人設立以降、当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2014年9月8日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
2014年12月2日	公募増資	63,690	63,890	600,000	602,000	(注2)
2014年12月24日	第三者割当増資	3,184	67,074	30,000	632,000	(注3)
2015年5月19日	公募増資	19,673	86,748	154,200	786,200	(注4)
2015年6月12日	第三者割当増資	995	87,743	7,800	794,000	(注5)
2016年5月24日	公募増資	11,706	99,450	95,200	889,200	(注6)
2016年6月21日	第三者割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注7)
2017年5月24日	公募増資	9,661	109,702	71,400	965,400	(注8)
2017年6月12日	第三者割当増資	487	110,189	3,600	969,000	(注9)
2018年5月1日	投資口の分割	－	110,189	969,000	1,938,000	(注10)
2018年5月1日	合併による割当交付	－	110,189	1,824,091	3,762,091	(注11)

(注1)　本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて新投資口を発行しました。
(注2)　1口当たり発行価格110,000円（発行価額106,150円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注3)　1口当たり発行価額106,150円にて、借入金の一部の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。なお、当該新投資口発行にかかる手取金3,184百万円のうち、111百万円を借入金の返済資金の一部に充当しましたが、残額3,073百万円については、2015年5月19日の公募増資における手取金と併せて「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」（後記「投資法人の運用資産の状況　2. 主要な保有資産」に定義されます。）の取得資金の一部に充当しました。
(注4)　1口当たり発行価格131,917円（発行価額127,587円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注5)　1口当たり発行価額127,587円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注6)　1口当たり発行価格127,140円（発行価額122,967円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注7)　1口当たり発行価額122,967円にて、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注8)　1口当たり発行価格139,912円（発行価額135,320円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。
(注9)　1口当たり発行価額135,320円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
(注10)　2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。
(注11)　本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。

【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（終値）は以下のとおりです。

期　別	第5期	第6期	第7期		第8期	第9期
			権利落前	権利落後		
	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月1日 至 2018年4月24日	自 2018年4月25日 至 2018年4月30日	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
最高（円）	153,900	146,400	149,100	70,500	73,900	85,400
最低（円）	138,000	125,900	123,700	69,700	68,200	67,100

(注)　2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

4. 分配金等の実績

当期（第9期）の分配金は、1口当たり1,594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）を適用し、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額102,630千円を加算した5,996,773千円を利益分配金として分配することとしています。

期　別		第5期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	第6期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	第7期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	第8期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	第9期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
当期未処分利益総額	(千円)	2,381,018	2,626,016	2,621,502	7,403,117	5,894,142
利益留保額	(千円)	296	26	357	1,556,827	－
金銭の分配金総額	(千円)	2,380,722	2,625,990	2,621,145	5,846,289	5,996,773
(1口当たり分配金)	(円)	(2,663)	(2,710)	(2,705)	(1,554)	(1,594)
うち利益分配金総額	(千円)	2,380,722	2,625,990	2,621,145	5,846,289	5,996,773
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,663)	(2,710)	(2,705)	(1,554)	(1,594)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

5. 今後の運用方針

(1) 想定される将来動向

今後の日本経済においては、内閣府の「月例経済報告（平成31年4月）」によると、当面、輸出や生産の一部に弱さが残るものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されます。

ただし、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると考えられています。

このような環境を踏まえ、本投資法人は、不動産賃貸市場において住居及びオフィスビルともに安定的な需要が継続するものと考えています。一方、ホテルについては、訪日外国人旅行者数の着実な増加が続くものと考えています。

また、不動産売買市場に関し、期待利回りが低位で推移する状況は当面の間継続していくものと考えています。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、主な投資対象の中でも、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等であるプライム・プロパティを投資対象の中核とし、これまでに居住用不動産及び商業用不動産等を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

一方、本資産運用会社独自の取組みによる投資機会も探索することで、資産規模の拡大に努めていきます。

居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域については、東京圏 (注1) を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）(注2) のネットワークを最大限活用できる政令指定都市をはじめとする東京圏以外の全国主要都市及びその周辺通勤圏にも投資を行います。

商業用不動産等に係る国内における主たる投資対象地域については、積水ハウスの開発実績に基づき知見がある東京23区、大阪市及び名古屋市の三大都市を中核とする三大都市圏 (注1) を重点投資エリアと位置付け、その中でも、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市を中心に投資することとします。また、三大都市圏以外の全国主要都市も投資対象地域としています。

本投資法人は、積水ハウスとの間でスポンサー・サポート契約を締結し、積水ハウスの有する都市再開発事業に関する実績やノウハウを活用して、(a) 積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b) 第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供、(c) ウェアハウジング機能の提供及び (d) 保有資産の再開発サポートといった、外部成長のための物件取得に向けたサポート（パイプラインサポート）を積水ハウスより受けることができます。

また、積和不動産各社（7社）との間で優先交渉権（等）に関する契約を締結し、特に居住用不動産について、積和不動産各社（7社）が保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与といった、外部成長のための物件取得に向けたサポートを積和不動産各社（7社）から受けることができます。

積水ハウス及び積和不動産グループ(注3)は、(a) テナントリレーションに基づくプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）力、(b) 不動産開発事業者としての大規模修繕、リニューアル・バリューアップ及び再開発等による不動産価値の維持・向上を図るノウハウ、並びに (c) 様々なタイプのマスターリース事業を展開するノウハウを有しています。本投資法人と本資産運用会社は、積水ハウスとの間でPM業務委託契約（以下「PM契約」といいます。）やスポンサー・サポート契約を締結することにより、(a) 商業用不動産等に関するPM業務の提供や、(b) 内部成長のための保有資産の運用に関わる (i) テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等をはじめとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、(ii) 本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに (iii) 商業用不動産等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。また、積和不動産グループは、全国ネットワークを活用したテナント募集及び豊富な管理実績に裏付けられたPM業務のノウハウを含めたPM力を有しており、本投資法人は、居住用不動産に関して積和不動産グループとの間でPM契約を締結することにより、積和不動産グループが有するPM力を活用します。

（注1）「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。

（注2）「積和不動産各社（7社）」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社、積和不動産関東株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社の総称です。以下同じです。

（注3）「積和不動産グループ」とは積和不動産各社（7社）が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(3) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針です。具体的には、スポンサーである積水ハウスの信用力を背景にメガバンク中心の国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築くとともに、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を検討し、返済期限の分散化等を図ることで、リファイナンスリスクや金利変動リスクを低減していく方針です。

また、総資産LTVについては、50%程度を上限の目処とし、資金余力の確保に留意して保守的な水準で運営する方針です。

なお、本投資法人は、引き続き安定的かつ健全な財務運営に努めるとともに、マーケット環境及び本投資法人の財務状況等を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、2019年5月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2019年6月10日に払込が完了しています。この結果、2019年6月10日現在の出資総額は147,351,948,500円、発行済投資口の総口数は4,263,591口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については、2019年7月9日に払込予定となっています。

ⅰ)公募による新投資口発行（一般募集）

発行投資口数	：501,500口（国内一般募集371,356口、海外一般募集130,144口）
発行価格	：1口当たり76,537円
発行価格の総額	：38,383,305,500円
払込金額（発行価額）	：1口当たり74,103円
払込金額（発行価額）の総額	：37,162,654,500円
払込期日	：2019年6月10日
分配金起算日	：2019年5月1日

ⅱ)第三者割当による新投資口発行（注）

発行投資口数（上限）	：25,075口
払込金額（発行価額）	：1口当たり74,103円
払込金額（発行価額）の総額（上限）	：1,858,132,725円
払込期日	：2019年7月9日
分配金起算日	：2019年5月1日
割当先	：野村證券株式会社

（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない可能性があります。

ⅲ）資金の使途

上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2019年6月10日に取得した赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）、本町南ガーデンシティ（追加取得部分）、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前及びエスティメゾン横浜青葉台ノースの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金は、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

（参考情報）

（ア）資産の取得

2019年6月10日付で以下のオフィスビル3物件、住居4物件に係る不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	用途	所在地	取得価格（百万円）	取得先
赤坂ガーデンシティ(注1)	オフィスビル	東京都港区	28,700	積水ハウス株式会社
ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）(注2)		東京都品川区	12,350	
本町南ガーデンシティ（追加取得部分）(注3)		大阪府大阪市	20,900	
プライムメゾン三田綱町	住居	東京都港区	2,040	
プライムメゾン本郷		東京都文京区	2,600	
プライムメゾン蔵前		東京都台東区	2,190	
エスティメゾン横浜青葉台ノース		神奈川県横浜市	1,360	
取得価格の合計			70,140	－

（注1）本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を取得しています。

（注2）本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、2014年12月3日付で、4階、7階及び8階の専有部分の全て並びに2階、3階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の2,103,349（約54.5%））を取得価格39,700百万円で、2016年5月24日付で、2階、3階、5階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の820,252（約21.3%））を取得価格15,900百万円で、更に、2017年5月24日付で、2階の専有部分の一部及び9階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の200,039（約5.2%））を取得価格4,000百万円で、それぞれ取得しています。その結果、本投資法人は、当期末現在において、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち2階から4階まで及び6階から9階までの専有部分の全て並びに5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の3,123,640（約81.0%））に係る不動産信託受益権を保有しています。
本投資法人は、前記「6.決算後に生じた重要な事実」に記載の公募による新投資口発行に伴い、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、1階の専有部分の全て及び5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の734,166（約19.0%））（以下「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」ということがあります。）を、2019年6月10日付で追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有しています。

（注3）本投資法人は、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち、2014年12月3日付で、13階から24階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,669,946（約56.3%））を取得価格23,100百万円で取得し、当期末現在において、これらに係る不動産信託受益権を保有しています。　本投資法人は、前記「6.決算後に生じた重要な事実」に記載の公募による新投資口発行に伴い、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち、1階から12階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,295,807（約43.7%））（以下「本町南ガーデンシティ（追加取得部分）」ということがあります。）を、2019年6月10日付で追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「本町南ガーデンシティ」の全部を保有しています。

（イ）資金の借入れ

本投資法人は、2019年6月10日付で、上記「(ア) 資産の取得」に記載の資産の取得資金及び関連費用に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率 (注1)(注2)(注3)(注4)	借入実行日	返済期日 (注5)	返済方法 (注6)	摘要
短期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行	31,160	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）+0.170%	2019年6月10日	2020年5月29日	期限一括返済	無担保無保証

（注1）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注2）利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

（注3）利払日は、2019年6月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

（注4）初回の利息計算期間は、2019年6月10日から2019年6月末日であり、当該期間に対応する基準金利は0.06909%です。

（注5）返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

（注6）本借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期　別	第5期 2017年4月30日現在	第6期 2017年10月31日現在	第7期 2018年4月30日現在	第8期 2018年10月31日現在	第9期 2019年4月30日現在
発行可能投資口総口数　(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数　(口)	894,000	969,000	969,000	3,762,091	3,762,091
出資総額　(百万円)	100,040	110,189	110,189	110,189	110,189
投資主数　(人)	12,449	14,490	12,958	20,293	18,736

2. 投資口に関する事項

当期末現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	955,225	25.39
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	556,487	14.79
積水ハウス株式会社	194,750	5.18
野村信託銀行株式会社（投信口）	142,384	3.78
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	75,523	2.01
三菱UFJ信託銀行株式会社	50,102	1.33
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	46,432	1.23
STATE STREET BANK WEST CLIENT − TREATY 505234	44,912	1.19
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	42,550	1.13
株式会社八十二銀行	39,226	1.04
合　計	2,147,591	57.09

（注）　発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

3. 役員等に関する事項

（1）役員等の氏名又は名称等

本書の日付現在における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	井上　順一	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長	−
監督役員	野村　滋	野村滋公認会計士事務所　所長 栄研化学株式会社　社外取締役 株式会社整理回収機構　企業再生検討委員会 委員	1,800
	大宮　立	キュービーネットホールディングス株式会社　社外取締役 レックス法律事務所　弁護士	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	−	16,500 （注2）

（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）上記記載の報酬の総額は概算額であり、英文財務諸表監査業務に係る報酬が含まれています。

（2）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等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します。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

本書の日付現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
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（機関運営事務等受託者）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する一般事務受託者）	株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

当期末現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	アセットカテゴリー	地域等	第8期 2018年10月31日現在 保有総額（百万円）（注1）	第8期 2018年10月31日現在 対総資産比率（%）（注2）	第9期 2019年4月30日現在 保有総額（百万円）（注1）	第9期 2019年4月30日現在 対総資産比率（%）（注2）
信託不動産	居住用不動産	東京圏	182,615	39.9	182,060	38.3
		その他地域	54,544	11.9	55,768	11.7
	商業用不動産等	三大都市圏	196,670	43.0	213,952	45.0
		その他地域	−	−	−	−
信託不動産　合計			433,830	94.8	451,782	95.1
預金・その他の資産			23,757	5.2	23,203	4.9
資産総額計			457,588	100.0	474,985	100.0

（注1）「保有総額」は、各期末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）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

2. 主要な保有資産

当期末現在における本投資法人の主要な保有物件（期末帳簿価額上位10位）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	期末帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）（注4）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注5）	用途
ガーデンシティ品川御殿山（注6）	58,512	31,236.34	31,236.34	100.0	10.7	オフィスビル
御殿山SHビル	50,303	19,999.97	19,999.97	100.0	8.8	オフィスビル
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）（注7）	37,322	17,006.94	17,006.94	100.0	7.3	オフィスビル
本町南ガーデンシティ（注8）	22,168	16,699.46	16,699.46	100.0	4.8	オフィスビル
ザ・リッツ・カールトン京都（注9）	17,971	9,384.56	9,384.56	100.0	1.4	ホテル
本町ガーデンシティ（ホテル部分）（注7）	17,082	18,092.98	18,092.98	100.0	3.3	ホテル
エスティメゾン大島	8,537	9,905.97	9,678.86	97.7	2.0	住居
エスティメゾン錦糸町Ⅱ	8,160	9,469.65	9,063.79	95.7	1.8	住居
プライムメゾン白金台タワー	8,049	6,772.89	6,364.05	94.0	1.9	住居
エスティメゾン銀座	6,514	5,515.43	5,465.73	99.1	1.4	住居
合　計	234,624	144,084.19	142,992.68	99.2	43.4	−

（注1）「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
（注2）「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、小数第3位を切り捨てて記載しています。なお、各物件の所有権の共有持分又は信託受益権の準共有持分を保有している場合には、不動産又は信託不動産の賃貸可能面積（区分所有建物の場合、専有部分の賃貸可能面積）に本投資法人又は信託受託者が保有する持分の割合を乗じた数値を記載しています。以下同じです。
（注3）「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係るエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」（後記（注7）に定義されます。）、「本町南ガーデンシティ」及び「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」（後記（注7）に定義されます。）は、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約の賃貸借契約を締結しているため、エンドテナントとの賃貸借契約の有無に関わらず、「賃貸面積」欄にはそれぞれの賃貸可能面積を記載しています。また、「ザ・リッツ・カールトン京都」（後記（注9）に定義されます。）については、本投資法人が保有する準共有持分に対応する面積を記載しています。以下同じです。
（注4）「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計」欄については各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注5）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、本投資法人のポートフォリオ全体における各物件の当期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の当期における不動産賃貸事業収益の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注6）本投資法人は、当期末現在において、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち2階から4階及び6階から9階までの専有部分の全て並びに5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の3,123,640（約81.0%））に係る不動産信託受益権を保有しています。なお、本投資法人は、2019年6月10日付で、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち1階の専有部分の全て及び5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の734,166（約19.0%））を追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有しています。
（注7）「本町ガーデンシティ」は、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」といいます。）とホテルの用途に用いられる部分（以下「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」といいます。）から構成されており、本書において当該物件の概要等については「オフィスビル部分」と「ホテル部分」とに分けて記載する場合があります。
（注8）本投資法人は、当期末現在において、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち13階から24階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,669,946（約56.3%））に係る不動産信託受益権を保有しています。なお、本投資法人は、2019年6月10日付で、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち1階から12階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,295,807（約43.7%））を追加取得し、当該追加取得後、本投資法人は「本町南ガーデンシティ」の全部を保有しています。
（注9）本投資法人は、「ザ・リッツ・カールトン京都」について、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分40%を保有しており、準共有持分に対応する金額を記載しています。以下同じです。

3. 不動産等組入資産明細

当期末現在における本投資法人が保有する物件の概要は以下のとおりです。

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	不動産信託受益権	6,514	6,870
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	不動産信託受益権	1,779	1,880
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	不動産信託受益権	2,031	2,120
	R-004	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	不動産信託受益権	869	880
	R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	不動産信託受益権	1,592	1,690
	R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	不動産信託受益権	1,573	1,650
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	不動産信託受益権	2,160	2,300
	R-008	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	不動産信託受益権	2,516	2,600
	R-009	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	不動産信託受益権	2,084	2,070
	R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	不動産信託受益権	1,555	1,620
	R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	不動産信託受益権	1,093	1,110
	R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	不動産信託受益権	1,618	1,690
	R-013	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	不動産信託受益権	2,923	3,000
	R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	不動産信託受益権	918	952
	R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	不動産信託受益権	1,053	1,090
	R-016	エスティメゾン五反田(注4)	東京都品川区西五反田	不動産信託受益権	3,085	3,200
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	不動産信託受益権	2,693	2,790
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	不動産信託受益権	2,033	2,120
	R-019	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	不動産信託受益権	1,245	1,290
	R-020	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	不動産信託受益権	1,063	1,100
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	不動産信託受益権	1,983	2,000
	R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	不動産信託受益権	2,730	2,820
	R-023	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	不動産信託受益権	924	971
	R-024	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	不動産信託受益権	782	818
	R-025	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川	不動産信託受益権	2,356	2,380
	R-026	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	不動産信託受益権	2,513	2,620
	R-027	エスティメゾン武蔵小山(注5)	東京都品川区荏原	不動産信託受益権	1,040	1,100
	R-028	エスティメゾン千駄木(注6)	東京都文京区千駄木	不動産信託受益権	692	730
	R-029	エスティメゾン四谷坂町(注7)	東京都新宿区四谷坂町	不動産信託受益権	2,081	2,190
	R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	不動産信託受益権	2,350	2,410
	R-031	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	不動産信託受益権	805	815
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	不動産信託受益権	813	850
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	不動産信託受益権	1,828	1,920
	R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	不動産信託受益権	1,479	1,570
	R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	不動産信託受益権	852	835
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	不動産信託受益権	777	822
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	東京都板橋区大山東町	不動産信託受益権	2,528	2,620
	R-038	マスト博多(注8)	福岡県福岡市博多区博多駅前	不動産信託受益権	2,294	2,450
	R-039	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	不動産信託受益権	1,241	1,300
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	不動産信託受益権	1,777	1,930
	R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	不動産信託受益権	1,919	1,980
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	不動産信託受益権	897	951
	R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	不動産信託受益権	592	624
	R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	不動産信託受益権	1,923	2,050
	R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	不動産信託受益権	1,902	2,000
	R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	不動産信託受益権	3,418	3,420
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	不動産信託受益権	6,188	6,510
	R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市千種区高見	不動産信託受益権	1,044	1,070
	R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市東区矢田南	不動産信託受益権	880	848
	R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産信託受益権	1,234	1,260
	R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市東区芳野	不動産信託受益権	1,557	1,620
	R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区千石	不動産信託受益権	1,351	1,360
	R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	不動産信託受益権	2,255	2,300
	R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越	不動産信託受益権	1,754	1,820
	R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	不動産信託受益権	1,660	1,660
	R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎	不動産信託受益権	2,388	2,470
	R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	不動産信託受益権	1,658	1,720
	R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	不動産信託受益権	1,530	1,580
	R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	不動産信託受益権	854	853
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	不動産信託受益権	1,019	1,050
	R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区中央	不動産信託受益権	1,853	1,860
	R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	不動産信託受益権	1,008	1,020
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	不動産信託受益権	974	995
	R-064	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	不動産信託受益権	1,146	1,180

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地(注2)	所有形態	期末帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注3)
住居	R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	不動産信託受益権	1,149	1,170
	R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平	不動産信託受益権	2,461	2,510
	R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	不動産信託受益権	3,244	3,320
	R-068	エスティメゾン王子	東京都北区王子	不動産信託受益権	1,629	1,700
	R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	不動産信託受益権	1,561	1,610
	R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	不動産信託受益権	1,440	1,490
	R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	不動産信託受益権	1,936	1,970
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	2,895	2,970
	R-073	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	不動産信託受益権	551	555
	R-074	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市東区葵	不動産信託受益権	2,427	2,510
	R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	不動産信託受益権	2,406	2,430
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	不動産信託受益権	8,160	8,600
	R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	不動産信託受益権	8,537	8,810
	R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市千種区富士見台	不動産信託受益権	2,051	2,080
	R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	不動産信託受益権	4,679	4,540
	R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	不動産信託受益権	1,904	2,010
	R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	1,940	2,020
	R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	不動産信託受益権	3,135	3,220
	R-083	プライムメゾン南２条	北海道札幌市中央区南二条西	不動産信託受益権	1,899	1,990
	R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西	不動産信託受益権	1,227	1,310
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク(注9)	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産信託受益権	2,266	2,363
	R-086	マストライフ八広	東京都墨田区八広	不動産信託受益権	1,884	1,950
	R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	不動産信託受益権	4,332	4,580
	R-088	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉	不動産信託受益権	1,061	1,060
	R-089	グランマスト鵜の森	三重県四日市市鵜の森	不動産信託受益権	814	830
	R-090	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東	不動産信託受益権	2,732	2,877
	R-091	マストライフ日野	東京都日野市新町	不動産信託受益権	1,366	1,410
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町	不動産信託受益権	4,805	4,880
	R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	不動産信託受益権	5,716	5,990
	R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	不動産信託受益権	2,417	2,540
	R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	不動産信託受益権	2,984	3,120
	R-096	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	不動産信託受益権	1,088	1,060
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通	不動産信託受益権	957	977
住居	R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	不動産信託受益権	4,869	5,120
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	不動産信託受益権	4,189	4,250
	R-100	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川	不動産信託受益権	648	672
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区上大崎	不動産信託受益権	8,049	9,240
	R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区北大塚	不動産信託受益権	3,760	4,200
	R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区柳橋	不動産信託受益権	1,706	1,900
	R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区青葉台	不動産信託受益権	2,553	2,880
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	3,449	3,950
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス(注10)	東京都江東区豊洲	不動産信託受益権	6,150	6,560
	R-107	エスティメゾン小倉	福岡県北九州市小倉北区京町	不動産信託受益権	1,097	1,050
	R-108	マスト井尻	福岡県福岡市南区井尻	不動産信託受益権	405	409
小計			－	－	237,829	248,057
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	58,512	71,200
	O-002	御殿山SHビル	東京都品川区北品川	不動産信託受益権	50,303	61,900
	O-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町	不動産信託受益権	22,168	30,300
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	大阪府大阪市中央区本町	不動産信託受益権	37,322	44,700
	O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー(注11)	大阪府大阪市中央区伏見町	不動産信託受益権	4,324	5,930
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区名駅	不動産信託受益権	6,267	7,170
小計			－	－	178,899	221,200
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	大阪府大阪市中央区本町	不動産信託受益権	17,082	17,800
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市中京区二条大橋上る鉾田町	不動産信託受益権	17,971	18,520
小計			－	－	35,053	36,320
合計			－	－	451,782	505,577

(注1)　「物件番号」は、本投資法人の保有物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居を、Oはオフィスビルを、Hはホテルを、Cは商業施設等をそれぞれ表します。以下同じです。

(注2)　「所在地」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「所在地」について登記簿上の表示が複数ある場合にはいずれか一筆を記載しています。

(注3)　「期末算定価額」について各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された調査価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)　本投資法人は、「エスティメゾン五反田」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：426,933分の387,036（約90.7%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注5)　本投資法人は、「エスティメゾン武蔵小山」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：127,609分の117,678（約92.2%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注6)　本投資法人は、「エスティメゾン千駄木」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：103,842分の89,730（約86.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注7)　本投資法人は、「エスティメゾン四谷坂町」について、建物の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：329,739分の245,317（約74.4%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

(注8)　「マスト博多」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2002年12月1日から50年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。

(注9)　「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、貸地上の建物（店舗）は借地人所有となっています。

(注10)「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権が設定されている借地上の物件です。

(注11)本投資法人は、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」について、建物のうち1階から6階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の405,901（約40.6%））に係る不動産信託受益権を保有しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況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8期 自 2018年５月１日 至 2018年10月31日				第9期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-001	エスティメゾン銀座	1	98.2	175	1.4	1	99.1	179	1.4
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	1	90.0	51	0.4	1	96.4	50	0.4
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	1	97.8	58	0.5	1	89.2	58	0.5
	R-004	エスティメゾン恵比寿	1	100.0	24	0.2	1	100.0	23	0.2
	R-005	エスティメゾン神田	1	97.4	45	0.4	1	95.6	46	0.4
	R-006	エスティメゾン北新宿	1	96.9	47	0.4	1	97.7	47	0.4
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	1	99.2	64	0.5	1	97.7	67	0.5
	R-008	エスティメゾン川崎	1	98.7	77	0.6	1	97.5	76	0.6
	R-009	エスティメゾン横浜(注5)	1	100.0	65	0.5	1	100.0	65	0.5
	R-010	エスティメゾン亀戸	1	97.9	53	0.4	1	99.0	53	0.4
	R-011	エスティメゾン目黒	1	95.0	31	0.3	1	100.0	31	0.3
	R-012	エスティメゾン巣鴨	1	100.0	50	0.4	1	90.1	49	0.4
	R-013	エスティメゾン京橋	1	97.6	89	0.7	1	94.4	89	0.7
	R-014	エスティメゾン白楽	1	98.2	30	0.3	1	93.0	30	0.2
	R-015	エスティメゾン南堀江	1	95.4	33	0.3	1	100.0	34	0.3
	R-016	エスティメゾン五反田	1	96.4	94	0.8	1	98.9	95	0.8
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	1	98.4	79	0.7	1	97.2	77	0.6
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	1	93.3	65	0.5	1	94.9	64	0.5
	R-019	エスティメゾン南麻布	1	98.1	32	0.3	1	92.3	34	0.3
	R-020	エスティメゾン塚本	1	95.8	38	0.3	1	99.0	38	0.3
	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	1	100.0	63	0.5	1	93.0	63	0.5
	R-022	エスティメゾン麻布十番	1	94.0	67	0.6	1	97.4	67	0.5
	R-023	エスティメゾン板橋本町	1	96.9	28	0.2	1	100.0	29	0.2
	R-024	エスティメゾン大泉学園	1	98.3	25	0.2	1	96.6	27	0.2
	R-025	エスティメゾン東品川	1	97.2	69	0.6	1	93.8	70	0.6
	R-026	エスティメゾン板橋区役所前	1	92.0	78	0.6	1	100.0	76	0.6
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	1	95.6	31	0.3	1	94.0	31	0.3
	R-028	エスティメゾン千駄木	1	100.0	22	0.2	1	100.0	22	0.2
	R-029	エスティメゾン四谷坂町	1	98.2	58	0.5	1	100.0	62	0.5
	R-030	エスティメゾン博多東	1	100.0	86	0.7	1	98.9	85	0.7
	R-031	エスティメゾン上呉服	1	95.7	28	0.2	1	97.0	29	0.2
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋	1	97.2	23	0.2	1	97.2	24	0.2
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1	95.9	62	0.5	1	95.8	62	0.5
	R-034	プライムメゾン東桜	1	100.0	52	0.4	1	89.7	52	0.4
	R-035	プライムメゾン萱場公園	1	100.0	29	0.2	1	96.3	29	0.2
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	1	97.0	23	0.2	1	100.0	24	0.2
	R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	1	96.2	78	0.6	1	97.0	80	0.6
	R-038	マスト博多	1	100.0	94	0.8	1	100.0	93	0.8
	R-039	エスティメゾン錦糸町	1	100.0	36	0.3	1	97.2	37	0.3
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	1	98.0	54	0.4	1	95.1	55	0.5

用途	物件番号	不動産等の名称	第8期 自 2018年５月１日 至 2018年10月31日				第9期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日			
			テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数[期末時点](注1)	稼働率[期末時点](%)(注2)	不動産賃貸事業収益[期間中](百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-041	プライムメゾン御器所	1	96.6	64	0.5	1	96.5	65	0.5
	R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1	95.9	30	0.2	1	100.0	30	0.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	1	95.5	23	0.2	1	96.6	23	0.2
	R-044	プライムメゾン百道浜	1	100.0	69	0.6	1	100.0	69	0.6
	R-045	エスティメゾン秋葉原	1	96.2	56	0.5	1	98.7	58	0.5
	R-046	エスティメゾン笹塚	1	97.6	88	0.7	1	98.9	90	0.7
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	1	98.6	175	1.4	1	98.7	174	1.4
	R-048	プライムメゾン高見	1	97.2	35	0.3	1	88.8	34	0.3
	R-049	プライムメゾン矢田南	1	96.1	27	0.2	1	100.0	28	0.2
	R-050	プライムメゾン照葉	1	100.0	51	0.4	1	100.0	51	0.4
	R-051	エスティメゾン東白壁	1	100.0	46	0.4	1	100.0	46	0.4
	R-052	エスティメゾン千石	1	95.7	36	0.3	1	97.3	38	0.3
	R-053	エスティメゾン代沢	1	100.0	60	0.5	1	95.4	60	0.5
	R-054	エスティメゾン戸越	1	98.8	49	0.4	1	97.9	50	0.4
	R-055	エスティメゾン西天満	1	96.1	56	0.5	1	96.9	51	0.4
	R-056	エスティメゾン白金台	1	96.2	64	0.5	1	98.8	66	0.5
	R-057	エスティメゾン東新宿	1	100.0	46	0.4	1	100.0	47	0.4
	R-058	エスティメゾン元麻布	1	85.2	36	0.3	1	100.0	35	0.3
	R-059	エスティメゾン都立大学	1	100.0	22	0.2	1	100.0	23	0.2
	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1	97.8	29	0.2	1	97.4	29	0.2
	R-061	エスティメゾン中野	1	98.4	52	0.4	1	96.8	52	0.4
	R-062	エスティメゾン新中野	1	98.0	28	0.2	1	92.9	27	0.2
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	1	97.7	30	0.2	1	92.1	29	0.2
	R-064	エスティメゾン哲学堂	1	95.4	33	0.3	1	91.6	33	0.3
	R-065	エスティメゾン高円寺	1	100.0	33	0.3	1	96.4	33	0.3
	R-066	エスティメゾン押上	1	97.7	72	0.6	1	97.5	72	0.6
	R-067	エスティメゾン赤羽	1	97.6	96	0.8	1	94.6	97	0.8
	R-068	エスティメゾン王子	1	98.9	48	0.4	1	100.0	50	0.4
	R-069	プライムメゾン早稲田	1	93.0	41	0.3	1	94.5	44	0.4
	R-070	プライムメゾン八丁堀	1	96.2	37	0.3	1	96.9	39	0.3
	R-071	プライムメゾン神保町	1	100.0	51	0.4	1	100.0	52	0.4
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	1	100.0	84	0.7	1	100.0	84	0.7
	R-073	マストライフ秋葉原	1	100.0	15	0.1	1	100.0	15	0.1
	R-074	エスティメゾン葵	1	92.3	71	0.6	1	85.7	69	0.6
	R-075	エスティメゾン薬院	1	96.1	75	0.6	1	96.3	76	0.6
	R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	1	98.7	219	1.8	1	95.7	223	1.8
	R-077	エスティメゾン大島	1	99.1	242	2.0	1	97.7	244	2.0
	R-078	プライムメゾン富士見台	1	92.2	67	0.6	1	94.1	69	0.6
	R-079	エスティメゾン鶴舞	1	100.0	155	1.3	1	100.0	155	1.3
	R-080	プライムメゾン森下	1	98.8	57	0.5	1	97.7	57	0.5

用途	物件番号	不動産等の名称	第8期 自 2018年５月１日 至 2018年10月31日				第9期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日			
			テナント総数［期末時点］(注1)	稼働率［期末時点］(%)(注2)	不動産賃貸事業収益［期間中］(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)	テナント総数［期末時点］(注1)	稼働率［期末時点］(%)(注2)	不動産賃貸事業収益［期間中］(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注4)
住居	R-081	プライムメゾン品川	1	100.0	57	0.5	1	98.9	56	0.5
	R-082	プライムメゾン大通公園	1	96.5	115	0.9	1	89.2	113	0.9
	R-083	プライムメゾン南２条	1	99.3	70	0.6	1	100.0	71	0.6
	R-084	プライムメゾン鴨々川	1	98.1	47	0.4	1	88.8	46	0.4
	R-085	プライムメゾンセントラルパーク	1	98.7	88	0.7	1	93.1	87	0.7
	R-086	マストライフ八広	1	100.0	56	0.5	1	100.0	56	0.5
	R-087	プライムメゾン恵比寿	1	98.2	113	0.9	1	96.5	111	0.9
	R-088	グランマスト金沢西泉	1	100.0	41	0.3	1	100.0	41	0.3
	R-089	グランマスト鵜の森	1	100.0	26	0.2	1	100.0	26	0.2
	R-090	エスティメゾン港北綱島	1	100.0	82	0.7	1	100.0	78	0.6
	R-091	マストライフ日野	1	99.0	48	0.4	1	100.0	48	0.4
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	1	93.6	136	1.1	1	97.7	153	1.2
	R-093	神戸女子学生会館	1	100.0	222	1.8	1	100.0	223	1.8
	R-094	プライムメゾン渋谷	1	96.6	64	0.5	1	96.2	65	0.5
	R-095	プライムメゾン初台	1	98.2	75	0.6	1	92.9	82	0.7
	R-096	エスティメゾン上町台	1	100.0	32	0.3	1	100.0	33	0.3
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	1	98.2	30	0.3	1	100.0	31	0.3
	R-098	プライムメゾン白金高輪	1	97.5	120	1.0	1	96.3	122	1.0
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	1	95.4	109	0.9	1	97.9	110	0.9
	R-100	エスティメゾン森下	1	100.0	18	0.2	1	95.1	21	0.2
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	1	96.6	232	1.9	1	94.0	238	1.9
	R-102	プライムメゾン大塚	1	94.9	105	0.9	1	96.1	115	0.9
	R-103	プライムメゾン浅草橋	1	100.0	51	0.4	1	94.7	56	0.5
	R-104	プライムメゾン代官山	1	91.8	68	0.6	1	69.3	65	0.5
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	1	95.9	109	0.9	1	96.3	118	1.0
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	1	98.4	463	3.8	1	95.4	467	3.8
	R-107	エスティメゾン小倉	–	–	–	–	1	86.4	26	0.2
	R-108	マスト井尻	–	–	–	–	1	100.0	6	0.1
	小計		12	97.9	7,399	60.8	12	96.7	7,525	60.8
オフィスビル	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	1	100.0	1,318	10.8	1	100.0	1,318	10.7
	O-002	御殿山SHビル	1	100.0	1,089	9.0	1	100.0	1,088	8.8
	O-003	本町南ガーデンシティ	1	100.0	586	4.8	1	100.0	588	4.8
	O-004	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	1	100.0	903	7.4	1	100.0	905	7.3
	O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	1	100.0	152	1.3	1	100.0	148	1.2
	O-006	広小路ガーデンアベニュー	1	100.0	213	1.8	1	100.0	210	1.7
	小計		2	100.0	4,264	35.0	2	100.0	4,260	34.4
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	1	100.0	402	3.3	1	100.0	406	3.3
	H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	–	–	–	–	1	100.0	178	1.4
	小計		1	100.0	402	3.3	2	100.0	584	4.7
商業施設等	C-001	浜松プラザ (注6)	–	–	100	0.8	–	–	–	–
	小計		–	–	100	0.8	–	–	–	–
合計			14	98.4	12,166	100.0	15	97.5	12,369	100.0

（注1）「テナント総数」は、各期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数（ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数）の合計を記載しています。ただし、「小計」欄及び「合計」欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。なお、オフィスビルのうち、パススルー型マスターリース契約を締結している、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」に係るエンドテナント数の合計は、第8期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）末現在及び第9期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）末現在ともに7、「広小路ガーデンアベニュー」に係るエンドテナント数の合計は、第8期（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）末現在及び第9期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）末現在ともに8となっています。

（注2）「稼働率」は、各期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計」欄については各用途に応じた各物件に係る賃貸可能面積の小計に対して各用途に応じた各物件の賃貸面積の小計が占める割合を、「合計」欄についてはポートフォリオ全体の稼働率として、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「不動産賃貸事業収益［期間中］」は、各物件の各期における不動産賃貸事業収益を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の各期における不動産賃貸事業収益の合計に対する各物件の各期における不動産賃貸事業収益の割合又は各用途に応じた各物件の各期における不動産賃貸事業収益の小計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）「エスティメゾン横浜」については、住居部分の大口テナントとの賃貸借契約（賃貸面積：2,706.49㎡）が2019年5月31日付で終了しています。なお、本書の日付現在、「エスティメゾン横浜」の当該住居部分について、2019年6月1日以降の期間に関する賃貸借契約は締結されていません。

（注6）「浜松プラザ」は、2018年10月29日付で譲渡しています。そのため、当該物件に係る上記「不動産賃貸事業収益［期間中］」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、前期において本投資法人が保有していた期間に係る数値となります。

4. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6. 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

7. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人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	55,572,500	48,780,000	△542,929
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	86,141,000	72,141,000	ー (注3)
合　計		141,713,500	120,921,000	△542,929

（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記載しています。

（注2）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

（注3）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。

8. 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は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に記載しており、当期末現在、不動産等、資産対応証券等及びインフラ資産等以外の特定資産の組入れはありません。

9. 国及び地域毎の資産保有状況

当期末現在、日本以外の国及び地域の海外不動産等の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する物件に関して、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される結果となるものが発生する場合があります。

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）(注)		
			総額	当期支払額	既支払額
エスティメゾン横浜 （神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町）	リフォーム工事	自　2019年 6月 至　2019年 8月	226	－	－
エスティメゾン薬院 （福岡県福岡市中央区平尾）	大規模修繕工事	自　2019年 2月 至　2019年10月	216	－	－
エスティメゾン京橋 （大阪府大阪市都島区東野田町）	大規模修繕工事	自　2019年10月 至　2020年 4月	128	－	－
エスティメゾン小倉 （福岡県北九州市小倉北区京町）	大規模修繕工事	自　2019年11月 至　2020年 4月	128	－	－
エスティメゾン東白壁 （愛知県名古屋市東区芳野）	大規模修繕工事	自　2019年 2月 至　2019年 6月	116	－	－
エスティメゾン品川シーサイド （東京都品川区東品川）	大規模修繕工事	自　2019年 3月 至　2019年10月	107	－	－
エスティメゾン大井仙台坂 （東京都品川区東大井）	大規模修繕工事	自　2019年10月 至　2020年 3月	95	－	－
エスティメゾン秋葉原 （東京都台東区上野）	大規模修繕工事	自　2019年11月 至　2020年 4月	62	－	－
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分） （大阪府大阪市中央区本町）	氷蓄熱用コイル ユニット新設工事	自　2019年 5月 至　2019年 6月	44	－	－
本町ガーデンシティ（ホテル部分） （大阪府大阪市中央区本町）	氷蓄熱用コイル ユニット新設工事	自　2019年 5月 至　2019年 6月	40	－	－
本町ガーデンシティ（オフィスビル部分） （大阪府大阪市中央区本町）	中央監視装置及び 周辺機器更新	自　2019年11月 至　2020年 4月	27	－	－
本町ガーデンシティ（ホテル部分） （大阪府大阪市中央区本町）	中央監視装置及び 周辺機器更新	自　2019年11月 至　2020年 4月	24	－	－

（注）「工事予定金額」は、本投資法人が当該工事の対象となる物件の区分所有権に係る不動産信託受益権を保有している場合には、当該工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の持分割合を乗じた金額を記載しています。

2. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する物件に対して実施した資本的支出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638百万円であり、当期の費用に区分された修繕費282百万円を合わせて920百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額 (百万円)
エスティメゾン川崎 （神奈川県川崎市川崎区小川町）	大規模修繕工事	自　2018年 8月 至　2019年 3月	162
エスティメゾン川崎Ⅱ （神奈川県川崎市川崎区小川町）	大規模修繕工事	自　2018年 6月 至　2018年11月	102
プライムメゾン矢田南 （愛知県名古屋市東区矢田南）	大規模修繕工事	自　2018年11月 至　2019年 4月	78
プライムメゾン萱場公園 （愛知県名古屋市千種区萱場）	大規模修繕工事	自　2018年11月 至　2019年 4月	61
エスティメゾン麻布十番 （東京都港区麻布十番）	大規模修繕工事	自　2018年11月 至　2019年 3月	48
その他の資本的支出			185
合計			638

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人において、当期までに長期修繕計画のために積立てた金銭はありません（注）。

（注）本投資法人の保有物件に係る管理組合において、将来予想される修繕工事に要する費用を確保するために積み立てられた「修繕積立金」は含まれません。

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8期 自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日	第9期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
資産運用報酬 (注1)	517,151	826,100
資産保管手数料	8,486	9,083
一般事務委託手数料	49,959	42,953
役員報酬	3,600	3,600
その他費用 (注2)	1,221,937	217,096
合　計	1,801,135	1,098,833

（注1）「資産運用報酬」には、上記金額の他、「その他費用」に含めて記載している合併報酬が第8期において925,022千円、物件売却に係りその他売却費用に計上した運用報酬が第8期において57,599千円、物件取得に係り不動産等の帳簿価額に算入した運用報酬が第9期において3,120千円あります。
（注2）「その他費用」には、第8期においては合併報酬を含む合併関連費用として941,174千円を含みます。

2. 借入状況

当期末現在における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	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	－	2,600	0.23175	2020年2月28日	期限一括返済	既存借入金の返済及び既存投資法人債の償還	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	1,900					
	株式会社三井住友銀行		－	2,000					
	小　計		－	6,500	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2012年8月2日	1,470	－	1.15475	2019年2月28日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,470	－					
	株式会社日本政策投資銀行		941	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年2月8日	750	－	0.89900	2019年2月28日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社みずほ銀行		750	－					
	株式会社三井住友銀行		750	－					
	みずほ信託銀行株式会社		2,250	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年2月28日	3,842	3,842	1.02225	2020年2月28日(注2)		既存借入金の返済	
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2013年8月30日	800	800	1.17200	2020年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500	2,500					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年1月31日	800	800	1.17350	2022年2月28日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社みずほ銀行	2014年2月28日	405	405	0.79614	2020年2月28日(注2)		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行		1,145	1,145					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月28日	500	500	0.95225	2021年2月26日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社池田泉州銀行		500	500					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年2月28日	500	500	1.11000	2022年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	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					
	みずほ信託銀行株式会社		980	980					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社みずほ銀行	2014年3月28日	300	300	0.97300	2021年2月26日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社静岡銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2014年8月29日	2,450	2,450	0.83600	2021年8月31日		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年8月29日	900	900	0.96475	2022年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月3日	4,300	4,300	0.65830	2019年11月30日（注2）		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	株式会社三井住友銀行		3,000	3,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月3日	5,100	5,100	0.94060	2021年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400					
	株式会社三井住友銀行		3,700	3,700					
	三井住友信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	みずほ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社りそな銀行		1,400	1,400					
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	農林中央金庫		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行	2014年12月3日	4,600	4,600	1.47450	2024年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		3,700	3,700					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年2月27日	600	600	0.62800	2021年2月26日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	農林中央金庫		500	500					
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社池田泉州銀行		500	500					
	株式会社静岡銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	300	300	0.73975	2022年2月28日			
	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		750	750					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,000	1,000	0.85250	2023年2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年2月27日	1,300	1,300	0.86650	2023年2月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社福岡銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社池田泉州銀行		200	200					
	株式会社静岡銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社広島銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	1,650	1,650	0.61760	2020年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	200	200	0.62760	2020年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		950	950					
	株式会社三井住友銀行		1,650	1,650					
	三井住友信託銀行株式会社		850	850					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		550	550					
	農林中央金庫		650	650					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	700	700	0.88470	2022年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年7月31日	650	650	0.88500	2022年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	2015年7月31日	350	350	0.89470	2022年11月30日			
	株式会社三井住友銀行		650	650					
	三井住友信託銀行株式会社		350	350					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	750	750	1.00850	2023年11月30日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2015年7月31日	500	500	1.01850	2023年11月30日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		350	350					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2016年1月29日	100	100	0.67400	2023年8月31日		資産の購入及びそれに関連する費用	
	株式会社日本政策投資銀行		2,100	2,100					
	株式会社みずほ銀行	2016年1月29日	450	450	0.68030	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		450	450					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月1日	700	700	0.63800	2024年2月29日			
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年4月1日	450	450	0.50500	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	信金中央金庫		100	100					
	株式会社池田泉州銀行		100	100					
	株式会社静岡銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		100	100					
	株式会社広島銀行		100	100					
	株式会社みずほ銀行	2016年8月31日	200	200	0.49500	2024年8月30日		既存借入金の返済	
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	600	600	0.57000	2025年8月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	1,000	1,000	0.59750	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2016年9月9日	1,560	1,560	0.28712	2020年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社		830	830					
	みずほ信託銀行株式会社		370	370					
	株式会社りそな銀行		550	550					
	株式会社日本政策投資銀行		370	370					
	農林中央金庫		370	370					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月9日	1,810	1,810	0.60500	2026年9月8日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月9日	440	440	0.67000	2026年9月8日			
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社三井住友銀行	2017年2月28日	1,600	1,600	0.31000	2020年8月31日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	600	600	0.61000	2025年2月28日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年2月28日	200	200	0.67000	2025年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	信金中央金庫		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	1,500	1,500	0.72500	2026年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月28日	800	800	0.77880	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	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					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社山口銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	870	870	0.26212	2021年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		480	480					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	農林中央金庫		210	210					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	990	990	0.37000	2023年11月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月31日	260	260	0.45254	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		550	550					
	みずほ信託銀行株式会社		220	220					
	株式会社日本政策投資銀行		220	220					
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	176	176	0.61380	2025年8月29日			
	農林中央金庫		2,352	2,352					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	750	750	0.32000	2022年7月13日			
	株式会社みずほ銀行	2017年11月30日	1,050	1,050	0.34800	2022年7月13日			
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	650	650	0.35341	2022年7月13日			
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	750	750	0.34000	2023年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2017年11月30日	1,050	1,050	0.41800	2023年5月31日			
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	みずほ信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社りそな銀行		950	950					
	農林中央金庫		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年11月30日	650	650	0.42622	2023年5月31日			
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月27日	1,300	－	0.24231	2019年2月28日	期限一括返済	既存投資法人債の償還	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	－					
	株式会社三井住友銀行		1,300	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	500	500	0.56500	2026年2月27日		既存借入金の返済	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年2月28日	500	500	0.63500	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年5月31日	1,900	1,900	0.70000	2027年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2018年5月31日	4,200	4,200	0.78300	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,900	1,900					
	株式会社みずほ銀行	2018年8月31日	1,480	1,480	0.23212	2021年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		320	320					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年2月28日	－	376	0.28568	2024年8月30日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	－	300	0.34900	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年2月28日	－	2,459	0.35900	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		－	260					
	みずほ信託銀行株式会社		－	900					
	株式会社日本政策投資銀行	2019年2月28日	－	565	0.48000	2027年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年2月28日	－	450	0.56500	2027年2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年2月28日	－	1,332	0.57500	2027年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		－	390					
	みずほ信託銀行株式会社		－	1,350					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	－	500	0.29900	2023年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	－	500	0.30900	2023年5月31日			
	株式会社三井住友銀行		－	500					
	三井住友信託銀行株式会社		－	700					
	みずほ信託銀行株式会社		－	200					
	株式会社りそな銀行		－	200					
	農林中央金庫		－	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	－	1,000	0.39580	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	－	800	0.40580	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		－	700					
	三井住友信託銀行株式会社		－	400					
	みずほ信託銀行株式会社		－	400					
	株式会社りそな銀行		－	200					
	農林中央金庫		－	200					
長期借入金	信金中央金庫	2019年3月29日	－	200	0.41388	2026年8月31日	期限一括返済	既存借入金の返済	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	－	1,000	0.55600	2026年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	－	800	0.56600	2026年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		－	700					
	三井住友信託銀行株式会社		－	200					
	みずほ信託銀行株式会社		－	400					
	株式会社りそな銀行		－	200					
	農林中央金庫		－	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年3月29日	－	1,400	0.68500	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	2019年3月29日	－	2,400	0.69500	2028年2月29日			
	株式会社三井住友銀行		－	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	200					
	みずほ信託銀行株式会社		－	400					
	株式会社りそな銀行		－	300					
	株式会社福岡銀行		－	300					
	株式会社池田泉州銀行		－	200					
	株式会社七十七銀行		－	200					
	株式会社山口銀行		－	200					
	小　計		182,432	195,432	－	－	－	－	－
合　計			182,432	201,932	－	－	－	－	－

（注1）「平均利率」は、期中加重平均利率を記載しています。利率は、小数第6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。

3. 投資法人債の状況

当期末現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
積水ハウス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債	2013年2月28日	2,000	2,000	1.000	2020年2月28日(注1)	期限一括	(注2)	(注4)
積水ハウス・レジデンシャル投資法人第3回無担保投資法人債	2014年2月28日	2,500	－	0.374	2019年2月28日		(注3)	
積水ハウス・レジデンシャル投資法人第4回無担保投資法人債	2014年2月28日	3,000	3,000	1.069	2024年2月28日			
積水ハウス・レジデンシャル投資法人第5回無担保投資法人債	2014年8月29日	3,000	3,000	0.871	2024年8月30日			
積水ハウス・リート投資法人第1回無担保投資法人債	2016年9月8日	2,000	2,000	0.340	2026年9月8日			
積水ハウス・リート投資法人第2回無担保投資法人債	2017年7月13日	3,000	3,000	0.240	2022年7月13日			

（注1）当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。
（注2）資金使途は、既存借入金の返済及び不動産信託受益権の取得資金等です。
（注3）資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。
（注4）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取　得		譲　渡			
	取得年月日	取得価格（百万円）(注)	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）(注)	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
エスティメゾン小倉	2018年11月29日	1,040	－	－	－	－
マスト井尻	2019年 1月31日	390	－	－	－	－
ザ・リッツ・カールトン京都	2019年 1月31日	17,800	－	－	－	－
合　計	－	19,230	－	－	－	－

（注）「取得価格」及び「譲渡価格」は、各保有物件に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

なお、前記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産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（鑑定評価）

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）(注)	鑑定評価機関	価格時点
取得	エスティメゾン小倉	2018年11月29日	不動産信託受益権	1,040	1,050	株式会社立地評価研究所	2018年11月 1日
	マスト井尻	2019年 1月31日	不動産信託受益権	390	400	大和不動産鑑定株式会社	2018年12月31日
	ザ・リッツ・カールトン京都	2019年 1月31日	不動産信託受益権	17,800	18,480	株式会社立地評価研究所	2018年12月31日

（注）上記記載の鑑定評価額は、「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、赤坂有限責任監査法人が日本公認会計士協会公表の専門業務実務指針4460「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係る合意された手続業務に関する実務指針」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6件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関すること等について調査を委託しています。

4. 利害関係人等 (注1) との取引状況

（1）取引状況

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	19,230百万円	－百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	17,800百万円（92.6%）	－百万円　（－%）
積和不動産九州株式会社	390百万円（ 2.0%）	－百万円　（－%）

（2）支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理委託料等 (注2)	748,636	積和不動産株式会社	394,048	52.6
		積和不動産中部株式会社	56,081	7.5
		積和管理関西株式会社	40,461	5.4
		積水ハウス株式会社	26,458	3.5
		積和不動産九州株式会社	17,757	2.4
		積和不動産関西株式会社	6,716	0.9
		ＳＨホテルシステムズ株式会社	121	0.0

（注1）「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（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条及び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27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
（注2）「管理委託料等」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注3）上記記載の支払手数料等以外の利害関係人等に対する修繕工事等の支払金額は以下のとおりです。千円未満を切り捨てて記載しています。

積和不動産株式会社	142,926千円
積和不動産中部株式会社	54,767千円
積和管理関西株式会社	30,630千円
積水ハウス株式会社	264,583千円
積和不動産九州株式会社	24,317千円
積和不動産関西株式会社	4,009千円

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

本資産運用会社は、当期末現在、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）上の第一種金融商品取引業及び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等

後記「Ⅲ　貸借対照表」、「Ⅳ　損益計算書」、「Ⅴ　投資主資本等変動計算書」、「Ⅵ　注記表」及び「Ⅶ　金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

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。

海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

当期において、投資主総会の開催はありませんでした。

(2) 投資法人役員会

当期において、投信法第109条第2項第2号、第3号、第5号、第6号及び第8号に規定する事項等のうち、本投資法人の役員会で承認された事項その他重要と認める情報はありませんでした。

2. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入して記載しています。

貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2018年10月31日）	当期 （2019年4月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,230,651	7,657,644
信託現金及び信託預金	12,859,502	13,301,529
営業未収入金	145,522	157,133
前払費用	154,213	168,285
その他	5,114	212,703
貸倒引当金	△499	△973
流動資産合計	22,394,506	21,496,324
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	154,045,698	158,892,235
減価償却累計額	△6,157,456	△8,236,920
信託建物（純額）	147,888,242	150,655,315
信託構築物	1,483,975	1,500,004
減価償却累計額	△91,713	△121,928
信託構築物（純額）	1,392,261	1,378,076
信託機械及び装置	2,093,637	2,153,877
減価償却累計額	△45,276	△91,694
信託機械及び装置（純額）	2,048,361	2,062,182
信託工具、器具及び備品	59,994	117,224
減価償却累計額	△3,391	△10,983
信託工具、器具及び備品（純額）	56,602	106,240
信託土地	279,918,555	295,079,081
信託建設仮勘定	43,344	98,534
有形固定資産合計	431,347,368	449,379,431
無形固定資産		
信託借地権	2,526,599	2,501,173
その他	8,346	6,894
無形固定資産合計	2,534,946	2,508,068
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	800,700	790,700
長期前払費用	279,284	396,558
その他	173,347	373,282
投資その他の資産合計	1,253,331	1,560,540
固定資産合計	435,135,646	453,448,040
繰延資産		
投資法人債発行費	29,205	26,285
投資口交付費	29,139	14,755
繰延資産合計	58,344	41,040
資産合計	457,588,497	474,985,405

（単位：千円）

	前期（ご参考） （2018年10月31日）	当期 （2019年4月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	640,450	751,690
短期借入金	－	6,500,000
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,382,000	20,792,500
未払金	623,167	986,348
未払費用	195,311	189,758
未払法人税等	590	590
未払消費税等	200,653	－
前受金	311,576	309,077
デリバティブ債務	15,009	27,894
その他	201,664	189,700
流動負債合計	17,070,424	31,747,560
固定負債		
投資法人債	13,000,000	11,000,000
長期借入金	170,050,500	174,640,000
信託預り敷金及び保証金	10,964,384	11,148,044
デリバティブ債務	511,956	515,034
その他	327,370	239,015
固定負債合計	194,854,211	197,542,094
負債合計	211,924,636	229,289,654
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,189,294	110,189,294
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
一時差異等調整積立金	－	※3 1,556,827
任意積立金合計	－	1,556,827
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,403,117	5,894,142
剰余金合計	136,001,532	136,049,385
投資主資本合計	246,190,826	246,238,679
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△526,965	△542,929
評価・換算差額等合計	△526,965	△542,929
純資産合計	※1 245,663,860	※1 245,695,750
負債純資産合計	457,588,497	474,985,405

損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　2018年 5月 1日 至　2018年10月31日		当期 自　2018年11月 1日 至　2019年 4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,913,550	※1	12,085,814
その他賃貸事業収入	※1	252,879	※1	284,165
不動産等売却益	※2	8,114		－
営業収益合計		12,174,544		12,369,980
営業費用				
賃貸事業費用	※1	4,579,453	※1	4,643,232
資産運用報酬		517,151		826,100
資産保管手数料		8,486		9,083
一般事務委託手数料		49,959		42,953
役員報酬		3,600		3,600
合併関連費用		941,174		－
貸倒引当金繰入額		324		483
その他営業費用		280,439		216,612
営業費用合計		6,380,588		5,742,066
営業利益		5,793,955		6,627,913
営業外収益				
受取利息		98		111
未払分配金戻入		1,716		1,135
還付消費税等		49,862		30,680
その他		143		－
営業外収益合計		51,820		31,927
営業外費用				
支払利息		599,481		607,995
投資法人債利息		51,218		48,755
融資関連費用		67,576		89,904
投資口交付費償却		14,384		14,384
投資法人債発行費償却		2,919		2,919
その他		734		1,135
営業外費用合計		736,314		765,094
経常利益		5,109,461		5,894,747
特別利益				
負ののれん発生益		2,293,923		－
特別利益合計		2,293,923		－
税引前当期純利益		7,403,385		5,894,747
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等調整額		21		－
法人税等合計		626		605
当期純利益		7,402,759		5,894,142
前期繰越利益		357		－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		7,403,117		5,894,142

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2018年5月1日　至 2018年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	110,189,294	－	2,621,502	2,621,502	112,810,796
当期変動額					
合併による増加		128,598,415		128,598,415	128,598,415
剰余金の配当			△2,621,145	△2,621,145	△2,621,145
当期純利益			7,402,759	7,402,759	7,402,759
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	128,598,415	4,781,614	133,380,029	133,380,029
当期末残高	※1 110,189,294	128,598,415	7,403,117	136,001,532	246,190,826

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	－	－	112,810,796
当期変動額			
合併による増加			128,598,415
剰余金の配当			△2,621,145
当期純利益			7,402,759
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△526,965	△526,965	△526,965
当期変動額合計	△526,965	△526,965	132,853,063
当期末残高	△526,965	△526,965	245,663,860

当期（自 2018年11月1日　至 2019年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	110,189,294	128,598,415	－	－	7,403,117	136,001,532	246,190,826
当期変動額							
一時差異等調整積立金の積立			1,556,827	1,556,827	△1,556,827	－	－
剰余金の配当					△5,846,289	△5,846,289	△5,846,289
当期純利益					5,894,142	5,894,142	5,894,142
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	－	－	1,556,827	1,556,827	△1,508,974	47,852	47,852
当期末残高	※1 110,189,294	128,598,415	1,556,827	1,556,827	5,894,142	136,049,385	246,238,679

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△526,965	△526,965	245,663,860
当期変動額			
一時差異等調整積立金の積立			－
剰余金の配当			△5,846,289
当期純利益			5,894,142
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△15,963	△15,963	△15,963
当期変動額合計	△15,963	△15,963	31,889
当期末残高	△542,929	△542,929	245,695,750

注記表

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

項　目	前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月1日 至　2019年4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　3～69年 信託構築物　7～40年 信託機械及び装置　10～61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、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 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　3～69年 信託構築物　7～45年 信託機械及び装置　10～61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、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。	①投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、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65,915千円です。	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該計算期間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、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、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39,028千円です。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては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 本投資法人は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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。	①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては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 本投資法人は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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。 ただし、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。

項　目	前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月1日 至　2019年4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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 （3）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。	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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 （3）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。

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2018年10月31日）	当期 （2019年4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
2　コミットメントライン契約 本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額　15,000,000 借入実行残高　－ 差引額　15,000,000	2　コミットメントライン契約 本投資法人は取引銀行3行とコミットメントライン契約を締結しています。 （単位：千円） コミットメントライン契約の総額　15,000,000 借入実行残高　－ 差引額　15,000,000
	※3　一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 （単位：千円） 負ののれん発生益（注） 当初発生額　1,556,827 当期首残高　－ 当期積立額　1,556,827 当期取崩額　－ 当期末残高　1,556,827 積立て、取崩しの発生事由　合併による負ののれん発生益の一部積立て （注）過年度に発生した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期以降、50年均等額にあたる1％以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日			当期 自　2018年11月1日 至　2019年4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		
賃料収入等	11,601,257		賃料収入等	11,812,505	
その他	312,293	11,913,550	その他	273,308	12,085,814
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
附加使用料	50,897		附加使用料	42,768	
その他	201,981	252,879	その他	241,397	284,165
不動産賃貸事業収益合計		12,166,429	不動産賃貸事業収益合計		12,369,980
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		
外注委託費	381,521		外注委託費	374,236	
管理委託料	383,058		管理委託料	374,765	
信託報酬	40,485		信託報酬	44,181	
水道光熱費	109,791		水道光熱費	113,511	
公租公課	806,781		公租公課	803,144	
損害保険料	14,209		損害保険料	14,533	
修繕費	238,406		修繕費	282,133	
減価償却費	2,142,602		減価償却費	2,189,114	
その他賃貸事業費用	462,595	4,579,453	その他賃貸事業費用	447,612	4,643,232
不動産賃貸事業費用合計		4,579,453	不動産賃貸事業費用合計		4,643,232
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		7,586,976	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		7,726,747
※2　不動産等売却損益の内訳					
		（単位：千円）			
エスティメゾン町田					
エスティメゾン新川崎					
エスティメゾン目黒本町					
エスティメゾン城東					
エスティメゾン天神東Ⅰ					
エスティメゾン天神東Ⅱ					
エスティメゾン四条西洞院					
エスティメゾン八王子みなみ野					
エスティメゾン西中島					
エスティメゾン瓦町					
エスティメゾン芝浦					
エスティメゾンつつじヶ丘					
不動産等売却収入	16,400,000				
不動産等売却原価	16,302,324				
その他の売却費用	97,675				
不動産等売却損益	－				
（注）譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、個々の不動産等売却収入（譲渡価格）については非開示としています。また、それに伴い個々の不動産等売却原価（帳簿価額）についても非開示としています。					
浜松プラザ					
不動産等売却収入	2,799,860				
不動産等売却原価	2,727,028				
その他の売却費用	64,716				
不動産等売却益	8,114				

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月1日 至　2019年4月30日
※1　発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数 発行可能投資□総□数　20,000,000□ 発行済投資□の総□数　3,762,091□	※1　発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数 発行可能投資□総□数　20,000,000□ 発行済投資□の総□数　3,762,091□

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （2018年10月31日）		当期 （2019年4月30日）	
1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）	1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	2,422,055	合併時受入評価差額	2,357,755
信託借地権償却額	6,835	信託借地権償却額	13,671
繰延ヘッジ損益	166,456	繰延ヘッジ損益	171,511
繰延税金資産小計	2,595,347	繰延税金資産小計	2,542,938
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額		将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	
評価性引当額小計	△2,595,347	評価性引当額小計	△2,542,938
繰延税金資産合計	－	繰延税金資産合計	－
（繰延税金資産の純額）	－	（繰延税金資産の純額）	－
2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	（単位：%）	2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	（単位：%）
法定実効税率	31.51	法定実効税率	31.51
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△24.87	支払分配金の損金算入額	△32.04
負ののれん発生益	△9.76	評価性引当額の増減	0.54
評価性引当額の増減	3.13	その他	0.00
その他	0.00	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01		

[金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自　2018年5月1日　至　2018年10月31日）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針としており、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債の発行により資金調達を行います。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及び海外不動産への投資を行う場合における為替リスクのヘッジを目的とした運用に限るものとし、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

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、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資金調達を行うことができる保証はなく、更に変動金利の借入金については、その後の市場動向に左右されます。

本投資法人は、これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先及び調達手段の多様化、並びに総資産有利子負債比率及び借入額全体に占める変動金利借入金の比率を適正に管理することで当該リスクを管理・限定しています。更に、一部の変動金利による借入金については、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで金利変動リスクを回避しています。

（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

2018年10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、次表には含めていません（(注2) 参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）現金及び預金	9,230,651	9,230,651	－
（2）信託現金及び信託預金	12,859,502	12,859,502	－
資産　計	22,090,154	22,090,154	－
（3）1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,501,004	1,004
（4）1年内返済予定の長期借入金	12,382,000	12,402,940	20,940
（5）投資法人債	13,000,000	13,169,226	169,226
（6）長期借入金	170,050,500	172,355,674	2,305,174
負債　計	197,932,500	200,428,846	2,496,346
（7）デリバティブ取引	(526,965)	(526,965)	－
デリバティブ取引　計	(526,965)	(526,965)	－

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しており、合計で正味の債務となる項目については、（　）で表示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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。

（3）1年内償還予定の投資法人債、（5）投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。ただし、市場価格での時価表示が困難な投資法人債については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

（4）1年内返済予定の長期借入金、（6）長期借入金

変動金利によるものは金利が一定期間毎に更改される条件となっているため、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（ただし、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（7）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、同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

（7）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：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの　：ヘッジ会計の方法毎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、以下のとおりです。

（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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	63,954,500	55,572,500	△526,965	（＊1）
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	66,550,000	66,550,000	（＊2）	－

（＊1）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

（＊2）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（4）（6）参照）。

（注2）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

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（単位：千円）

区　分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	10,964,384

（注3）金銭債権の決算日（2018年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	9,230,651	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	12,859,502	－	－	－	－	－
合　計	22,090,154	－	－	－	－	－

（注4）投資法人債、借入金の決算日（2018年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,500,000	2,000,000	－	3,000,000	－	8,000,000
長期借入金	12,382,000	27,892,500	29,710,000	39,230,000	22,200,000	51,018,000

当期（自　2018年11月1日　至　2019年4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、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針としており、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債の発行により資金調達を行います。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスク及び海外不動産への投資を行う場合における為替リスクのヘッジを目的とした運用に限るものとし、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

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び借入金の返済資金です。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、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資金調達を行うことができる保証はなく、更に変動金利の借入金については、その後の市場動向に左右されます。

本投資法人は、これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先及び調達手段の多様化、並びに総資産有利子負債比率及び借入額全体に占める変動金利借入金の比率を適正に管理することで当該リスクを管理・限定しています。更に、一部の変動金利による借入金については、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで金利変動リスクを回避しています。

（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

2019年4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、次表には含めていません（(注2) 参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）現金及び預金	7,657,644	7,657,644	－
（2）信託現金及び信託預金	13,301,529	13,301,529	－
資産　計	20,959,174	20,959,174	－
（3）短期借入金	6,500,000	6,500,000	－
（4）1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,013,069	13,069
（5）1年内返済予定の長期借入金	20,792,500	20,828,447	35,947
（6）投資法人債	11,000,000	11,209,963	209,963
（7）長期借入金	174,640,000	176,826,547	2,186,547
負債　計	214,932,500	217,378,028	2,445,528
（8）デリバティブ取引	(542,929)	(542,929)	－
デリバティブ取引　計	(542,929)	(542,929)	－

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で示しており、合計で正味の債務となる項目については、（　）で表示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、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。

（3）短期借入金
短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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。

（4）1年内償還予定の投資法人債、（6）投資法人債
本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。ただし、市場価格での時価表示が困難な投資法人債については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

（5）1年内返済予定の長期借入金、（7）長期借入金
変動金利によるものは金利が一定期間毎に更改される条件となっているため、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（ただし、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（8）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、同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される金利で割り引いて算定する方法によっています。

（8）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：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの　：ヘッジ会計の方法毎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、以下のとおりです。

（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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	55,572,500	48,780,000	△542,929	（＊1）
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	86,141,000	72,141,000	（＊2）	－

（＊1）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等を基に算出した価額で評価しています。

（＊2）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（5）（7）参照）。

（注2）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

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（単位：千円）

区　分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	11,148,044

（注3）金銭債権の決算日（2019年4月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	7,657,644	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	13,301,529	－	－	－	－	－
合　計	20,959,174	－	－	－	－	－

（注4）投資法人債、借入金の決算日（2019年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	2,000,000	－	－	3,000,000	3,000,000	5,000,000
長期借入金	20,792,500	28,050,000	35,590,000	23,500,000	25,640,000	61,860,000

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（ご参考）（自　2018年5月1日　至　2018年10月31日）

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			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
197,376,695	236,453,927	433,830,623	479,147,000

（注1）「貸借対照表計上額」は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注2）「当期増減額」のうち、主な増加額は、本投資法人合併による保有資産113物件の受け入れ231,126,624千円及び新規6物件の取得25,927,177千円、主な減少額は、保有13物件の譲渡19,029,353千円、減価償却費2,142,602千円によるものです。

（注3）「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記［損益計算書に関する注記］に記載のとおりです。

当期（自　2018年11月1日　至　2019年4月30日）

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			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
433,830,623	17,951,447	451,782,070	505,577,000

（注1）「貸借対照表計上額」は、減価償却後の帳簿価額を記載しています。

（注2）当期増減額のうち、主な増加額は、新規3物件の取得19,501,844千円、主な減少額は、減価償却費2,189,114千円によるものです。

（注3）「当期末の時価」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
なお、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記［損益計算書に関する注記］に記載のとおりです。

[企業結合に関する注記]

前期（ご参考）（自　2018年5月1日　至　2018年10月31日）

取得による企業結合

1．企業結合の概要

（1）被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：積水ハウス・レジデンシャル投資法人

事業の内容：不動産投資信託

（2）企業結合を行った理由

本投資法人は本投資法人合併を行い、資産規模を拡大してマーケットプレゼンスを向上させること、及び積水ハウスグループの総合力を活用して多様な成長機会を強化することが、運用資産の着実な成長を通じた収益の確保及び分配金の安定・向上による投資主価値の最大化に資する最良の施策であると判断するに至り、合併契約を2018年1月24日付で締結いたしました。

（3）企業結合日

2018年5月1日

（4）企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

（5）結合後投資法人の名称

積水ハウス・リート投資法人

（6）取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準に基づき、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人を取得企業として決定しました。

2．当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2018年5月1日から2018年10月31日まで

3．被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	128,598,415千円
取得原価	128,598,415千円

4．取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

（1）投資口の交換比率

SHIの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.65口を割当交付しました。なお、本投資法人は2018年5月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

（2）算定方法

本投資法人合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため本投資法人は野村證券株式会社を、SHIはみずほ証券株式会社を、それぞれ本投資法人合併のためのフィナンシャル・アドバイザー（以下「FA」といいます。）として選定し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人合併によるメリット、FAが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断しました。

（3）交付した投資口数

1,824,091口

5．主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額
合併報酬	925,022千円

6．負ののれん発生益の金額及び発生原因

（1）負ののれん発生益の金額

2,293,923千円

（2）発生原因

企業結合日におけるSHIの時価純資産額130,892,339千円を下回る128,598,415千円（取得原価）で取得したことにより発生しています。

7．企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

（単位：千円）

流動資産	11,596,391
固定資産	231,681,572
資産合計	243,277,963
流動負債	21,936,953
固定負債	90,448,670
負債合計	112,385,624

8．企業結合日が当営業期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と営業期間開始日が一致しているため、影響はありません。

当期（自　2018年11月1日　至　2019年4月30日）

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自　2018年5月1日　至　2018年10月31日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	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	建設業	5.176	信託受益権の取得	25,300,000	－	－
				敷金の預り	103,337	信託預り敷金及び保証金	5,394,048
				賃貸事業収入	3,212,851	－	－

（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　2018年11月1日　至　2019年4月30日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	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	建設業	5.176	信託受益権の取得	17,800,000	－	－
				敷金の預り	189,306	信託預り敷金及び保証金	5,583,246
				敷金の返還	108		
				賃貸事業収入	3,214,990	－	－

（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　2018年５月１日 至　2018年10月31日		当期 自　2018年11月1日 至　2019年4月30日	
1口当たり純資産額	65,299円	1口当たり純資産額	65,308円
1口当たり当期純利益	1,967円	1口当たり当期純利益	1,566円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、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おりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、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おりません。	

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日		当期 自　2018年11月1日 至　2019年4月30日	
当期純利益（千円）	7,402,759	当期純利益（千円）	5,894,142
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	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）	7,402,759	普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,894,142
期中平均投資口数（口）	3,762,091	期中平均投資口数（口）	3,762,091

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月1日 至　2019年4月30日
該当事項はありません。	本投資法人は、2019年5月23日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2019年6月10日に払込が完了しています。この結果、2019年6月10日現在の出資総額は147,351,948,500円、発行済投資口の総口数は4,263,591口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については、2019年7月9日に払込予定となっています。 【公募による新投資口発行】（一般募集） 発行投資口数　：501,500口 国内一般募集371,356口 海外一般募集130,144口 発行価格　：1口当たり76,537円 発行価格の総額　：38,383,305,500円 払込金額（発行価額）　：1口当たり74,103円 払込金額（発行価額）の総額　：37,162,654,500円 払込期日　：2019年6月10日 分配金起算日　：2019年5月1日 【第三者割当による新投資口発行】（注） 発行投資口数　（上限）　：25,075口 払込金額（発行価額）　：1口当たり74,103円 払込金額(発行価額)の総額（上限）：1,858,132,725円 払込期日　：2019年7月9日 分配金起算日　：2019年5月1日 割当先　：野村證券株式会社 （注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない可能性があります。 上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2019年6月10日に取得した赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）、本町南ガーデンシティ（追加取得部分）、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前、及びエスティメゾン横浜青葉台ノースの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金は、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の返済資金の一部に充当する予定です。

金銭の分配に係る計算書

区　分	前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月1日 至　2019年4月30日
Ⅰ．当期未処分利益	7,403,117,143円	5,894,142,237円
Ⅱ．任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	－円	※1　102,630,817円
Ⅲ．分配金の額	5,846,289,414円	5,996,773,054円
（投資口1口当たり分配金の額）	（1,554円）	（1,594円）
Ⅳ．任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	※1　1,556,827,729円	－円
Ⅴ．次期繰越利益	－円	－円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期未処分利益のうち負ののれん発生益の一部を控除した5,846,289,414円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額102,630,817円を加算した5,996,773,054円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月1日 至　2019年4月30日
※1　一時差異等調整積立金 当期に計上された負ののれん発生益のうち、1,556,827,729円を一時差異等調整積立金へ積立てています。当該積立金は積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1％以上の金額を毎期取崩し、分配金に充当する予定です。	※1　一時差異等調整積立金 一時差異等調整積立金は、積立てを行った期の翌期以降、50年均等額にあたる1％以上の金額を毎期取り崩し、分配金に充当する予定です。当期は102,630,817円の取り崩しを行うこととしました。

独立監査人の監査報告書

２０１９年６月１８日

積水ハウス・リート投資法人
役　員　会　御　中

EY新日本 有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　金子秀嗣

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　鈴木　理

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・リート投資法人の２０１８年１１月１日から２０１９年４月３０日までの第９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

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月1日 至　2019年4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	7,403,385	5,894,747
減価償却費	2,143,819	2,190,566
投資法人債発行費償却	2,919	2,919
投資口交付費償却	14,384	14,384
負ののれん発生益	△2,293,923	－
受取利息	△98	△111
支払利息	650,700	656,751
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,629	△11,611
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△147,089
前払費用の増減額（△は増加）	△40,845	△14,072
長期前払費用の増減額（△は増加）	△29,126	△117,273
営業未払金の増減額（△は減少）	147,997	△80,862
未払金の増減額（△は減少）	△404,864	361,698
未払消費税等の増減額（△は減少）	△127,643	△200,653
前受金の増減額（△は減少）	72,781	△2,499
信託有形固定資産の売却による減少額	19,029,353	－
その他	25,875	△59,850
小計	26,588,085	8,487,044
利息の受取額	98	111
利息の支払額	△763,802	△767,380
法人税等の支払額	△3,188	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	25,821,192	7,719,170
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	△24,039,880	△19,999,067
信託無形固定資産の取得による支出	△2,290,065	－
無形固定資産の取得による支出	△7,067	－
差入敷金及び保証金の差入による支出	△537,857	－
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	483,748	310,349
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△666,337	△126,690
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△6,605	△189,934
投資活動によるキャッシュ・フロー	△27,064,065	△20,005,342
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	8,000,000	23,500,000
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	△17,000,000
長期借入れによる収入	10,500,000	25,382,000
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	△12,382,000
投資法人債の償還による支出	－	△2,500,000
分配金の支払額	△5,673,896	△5,844,807
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,326,103	11,155,192
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,083,230	△1,130,979
現金及び現金同等物の期首残高	9,613,003	22,090,154
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	11,393,919	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1　22,090,154	※1　20,959,174

（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、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項　目	前期（ご参考） 自　2018年５月１日 至　2018年10月31日	当期 自　2018年11月1日 至　2019年4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が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	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が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考）
自　2018年５月１日
至　2018年10月31日

※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（2018年10月31日現在）

現金及び預金	9,230,651千円
信託現金及び信託預金	12,859,502千円
現金及び現金同等物	22,090,154千円

2　重要な非資金取引の内容

当期に合併したSHIより引継いだ資産及び負債の内訳は、次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は128,598,415千円です。

（単位：千円）

流動資産	11,596,391
固定資産	231,681,572
資産合計	243,277,963
流動負債	21,936,953
固定負債	90,448,670
負債合計	112,385,624

当期
自　2018年11月1日
至　2019年4月30日

※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（2019年4月30日現在）

現金及び預金	7,657,644千円
信託現金及び信託預金	13,301,529千円
現金及び現金同等物	20,959,174千円

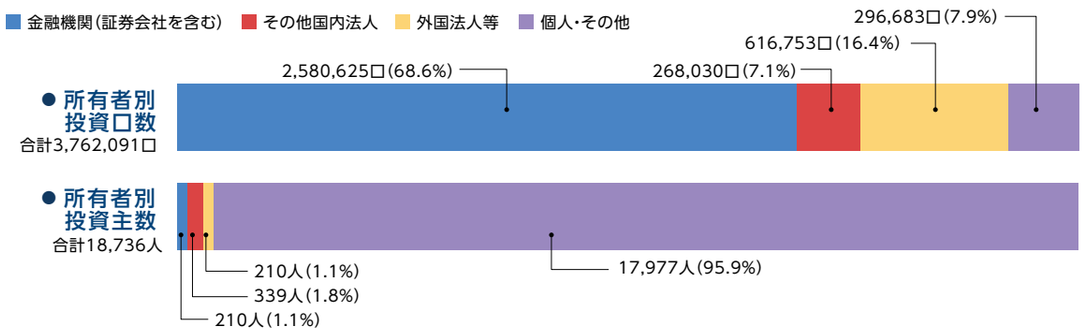
投資主インフォメーション

投資口価格及び出来高の推移（2014年12月3日～2019年6月14日）

（注1）株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値及び出来高を使用しています。
（注2）2018年5月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、2018年4月25日より権利落後の2分割された投資口価格により取引されています。そのため、当該投資口分割による影響を加味し、2018年4月24日以前の「投資口価格」は実績値を2で除した数値を、「出来高」は実績値に2を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。
（注3）東証REIT指数の推移は、本投資法人の投資口価格の推移との比較を容易にするため、本投資法人の新規上場日（2014年12月3日）における東証REIT指数の終値を、同日時点における本投資法人投資口の普通取引の終値に2分割の調整を行った調整後の金額である66,000円として換算したうえで記載しています。なお、「東証REIT指数」とは、東京証券取引所（東証）に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数を指します。

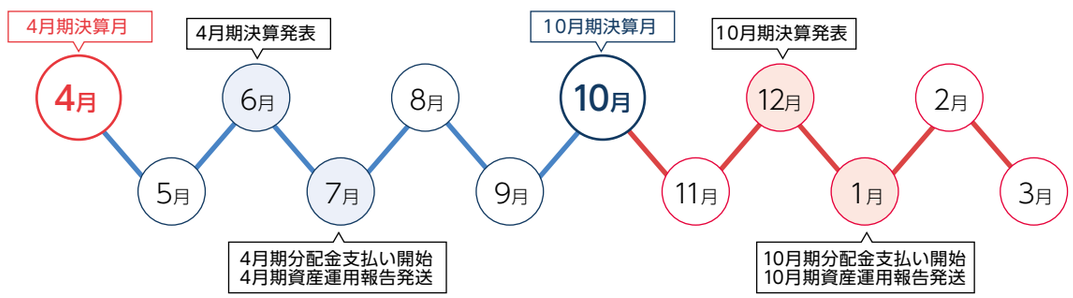
投資主の状況

2019年4月期（第9期）末時点



（注）比率は小数第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。

IRカレンダー



投資主メモ

投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日 （分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。）
投資主総会	2020年1月1日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの1月1日及び同日以降遅滞なく招集。また、必要があるときは随時招集。
同議決権行使投資主確定日	規約第12条に定める日
上場証券取引所	東京証券取引所（銘柄コード：3309）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社
お問い合わせ先	〒103-0028 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 証券代行部 TEL：0120-288-324（フリーダイヤル）

住所等の変更手続きについて

住所・氏名等の変更は、お取引先の証券会社等にお問い合わせください。

分配金のお受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くの株式会社ゆうちょ銀行又は郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記のお問い合わせ先へご郵送いただくか、みずほ信託銀行株式会社の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、お取引の証券会社等へお問い合わせください。
本投資法人規約の規定により、「分配金」は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。

積水ハウス・リート投資法人のホームページ

▣ ホームページのご案内

http://sekisuihouse-reit.co.jp/

本投資法人では、ホームページを通じてタイムリーかつ正確な情報開示につとめております。また、最新の情報をお受け取りいただけるよう、ご登録いただいた方には IR 情報をメール配信しております。
投資家の皆様に有用な分配金情報、決算情報、投資物件情報等最新の情報を公開しておりますので、是非ご覧ください。