

# **★ 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/



2018年5月1日~10月31日



# 積水ハウス・リート投資法人



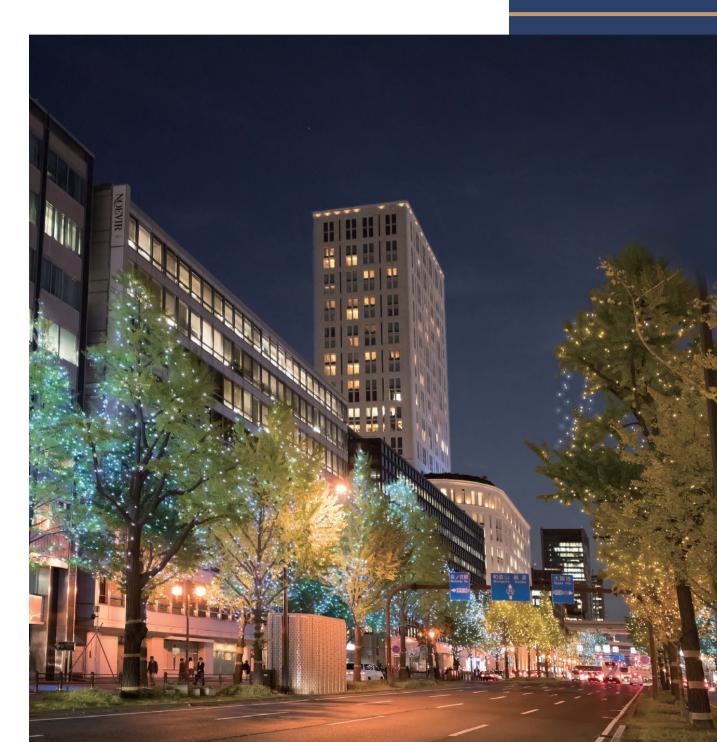
#### 表紙の写真

### 本町ガーデンシティ

本物件は、歴史ある大阪ビジネスゾーンの中心地である御堂筋と本町通が交差する角地に立地してお り、都市再生特別地区の適用により従来の高さ規制を超えた130mを超える超高層のオフィスビル・商業 施設・ホテルにより構成される2010年竣工の大規模複合施設です。Osaka Metro 御堂筋線「本町」 駅と直結しているほか、大阪の主要ビジネスエリア、伊丹空港、関西国際空港などのターミナルや関西 の主要都市へのアクセス条件も良好です。また本物件には、マリオット・インターナショナルの最高級プラ ンドホテルである「セントレジスホテル大阪」が入居しており、階高(約7,600mm) を活かしたロビー、レ ストラン、バー等の魅力的な空間、開放的な眺望等を備え、総石貼りの風格を感じさせる高いグレード の外観は御堂筋の景観に相応しいランドマーク物件となっています。









# Top Interview

# 質の高い「住居・オフィスビル」を 中核資産とする安定性の高い

# 「総合型 REIT」の誕生

2018年5月1日付で積水ハウス・リート投資法人と 積水ハウス・レジデンシャル投資法人が合併しました。 合併を経て資産規模は4,391億円に拡大、 資産規模の目標を6,000億円とし、更なる成長を目指します。

# 総合リートとして新たにスタート

2018年5月1日、積水ハウス・リート投資法人は、積水ハウス・レジデンシャル投資法人を吸収合併し、オフィスビルやホテルなどに加え、住居にも投資を行う総合型リートとして新たなスタートを切りました。

2014年12月の新規上場以来、本投資法人はテナント企業の事業の持続可能な活動拠点たりうる戦略的立地や高い品質を有するオフィスビルやホテルに主に投資し、安定的な成長を実現してまいりました。一方、積水ハウス・レジデンシャル投資法人は、積水ハウスグループが企画・開発する質の高い賃貸住宅を柱としたポートフォリオの構築を基本戦略とし、積水ハウスという同じスポンサーを有し、安定性を重視した運用方針をベースとして良質な不動産に投資を行うという投資方針を掲げていました。また、両投資法人ともに築年数が比較的浅いポート

フォリオを有するなど、共通点も多くみられたことから今回の合併はスムーズに進捗し、短期間により効率的なリソースの活用と成長に向けた基盤を構築することができました。

さらに、合併に伴い、両投資法人の資産運用会社の統合も行いました。私自身、2010年より積水ハウス・レジデンシャル投資法人の資産運用会社で運用を行い、2012年から同社社長を務めさせていただいた後、2014年からは積水ハウス・リート投資法人の上場に関わってまいりました。この両社での経験を最大限に活かし、シナジー効果の追求を推し進めてまいります。

# 積水ハウス・リート投資法人の強み

本投資法人が中核資産と位置づける住居とオフィスビルを主たる投資対象とするリートは、現在約60社あるJ-REITの中でもそう多くありませんが、日

本の不動産ストック市場をアセット別に分類すると、 住居とオフィスビルの比率が多いとみられ、ボリュー ムゾーンの中心となるアセットタイプを主な投資対象 としている点は中長期的な安定運用及び成長性の 観点で大きな意味があると考えています。

中長期安定運用の観点では、分散が利く住居は そもそも安定運用に適したアセットタイプですが、 本投資法人が運用するオフィスビルに関しても、積 水ハウスによる賃料固定型マスターリースを多く採 用することで、非常に高い安定性を実現したポート フォリオとなっています。

さらに、ポートフォリオの品質の観点でも、本投資法人が保有する物件の多くは積水ハウスが開発した高品質な物件であり、多くは経済圏の中心となる三大都市圏に立地し、築浅物件も多くポートフォリオの平均築年数の浅さはJ-REITの中でトップクラスとなっています。スポンサーである積水ハウスは住居、オフィスビル等の開発から運営まで幅広く

行っており、強力なスポンサーサポートが今後も期 待できます。また、特に現在の過熱した不動産売 買市場においてスポンサーに優良なパイプラインが 豊富にあることは、非常に大きなメリットと感じてい ます。

本投資法人は、財務面をみても安定性重視の運用が実現可能な健全で安定的な財務基盤を有しています。今後金利の先高感が予測される中で、LTVを保守的にコントロールしながら分配金の向上に資するデットの活用を進めていくと同時に、長期負債比率と固定金利比率を今後も高い水準で維持するなど、金利上昇の影響をすぐには受けにくい運用に努めていく方針です(2018年10月31日時点LTV43.3%、長期負債比率100%、固定金利比率93.7%)。

今回の合併に際し、これまで両投資法人で構築 してきた良質なポートフォリオ並びに安定的な財務 基盤が引続き維持される見込みであること、また積

# Top Interview

水ハウスグループの総合力を活用した成長戦略が今後も期待できること、そして資産規模拡大及びポートフォリオの質的向上並びに分散の進展が評価され、株式会社日本格付研究所 (JCR) の長期発行体格付の見通しが安定的からポジティブに変更されました。

# 安定性重視の運用と成長性の両立を目指す

成長性の観点では、本投資法人は総合型リート に転換することで、住居、オフィスビル、ホテル、 商業施設、シニアアセットなどアセットタイプの幅を 拡げ、柔軟に投資対象を選択することが可能となり ました。一方で、スポンサーパイプラインが約2.600 億円と豊富に積み上がっている状況は本投資法人 にとり外部成長面で大きなプラス要素です。しかし 現在の過熱している不動産売買市場は当面続くと考 えられますので、取得価格に注視し、より慎重な検 討をしないといけないと考えています。合併の公表 時には、新たな成長戦略として資産規模 6.000 億円 の達成を目標に掲げました。達成時期については当 初「中期的」という目処を示していましたが、不動 産売買マーケットの過熱状況が続く中、期限を定め ないほうが良いとの考えのもと達成時期は現時点で は拘っておらず、柔軟性を以って取組んでいきたい と考えています。

また、好調な不動産賃貸市場を背景に内部成長にも力を入れていきます。オフィスビル、ホテルは主に賃料固定型マスターリースを活用しているため、安定的な半面、内部成長が限定的との指摘も受けますが、当期においては本町ガーデンシティのホテル部分にて収益が一定以上に達し、収益連動賃料が発生しました。今後も引き続き収益連動賃料の増加に取り組んでまいります。また、住居についても非常に高稼働な状況が続いていますが東京圏の物件を中心に賃料増額に引き続き取組む考えでいます。

なお、資産の入替え施策として、合併と同時に低パフォーマンスで将来的なアップサイドが期待しにくい等の事情のある住居 12 物件を売却し、積水ハウスから高品質で築浅中心の住居 6 物件を取得しました。さらに 10 月には浜松プラザを売却しました。浜松プラザは積水ハウス・レジデンシャル投資法人で保有していた資産で、含み損が大きく、施設の老朽化や核テナントの解約リスクがあったため過去に積水ハウスに部分譲渡しながら一部を保有していた商業施設です。そのため長期保有資産と位置付けておらず、スポンサー協力のもと、今般積水ハウス保有区画の再生計画も完了しましたので、本投資法人持分と一体での売却が実現しました。当時の核テナントが退去したにも拘らず、投資主の皆様に大きなご負担をおかけすることなく浜松プラザを





プライムメゾン御殿山イースト 居室 / リビング・ダイニング



プライムメゾン御殿山イースト 居室 / キッチン



本町ガーデンシティ/セントレジスホテル大阪 外種



セントレジスホテル大阪 エントランス

売却することができたこの一連の取組みは、積水ハウスの本投資法人に対するスポンサーサポート姿勢の中でも象徴的な事例と考えていますので、引き続きスポンサーの積水ハウスとの良好な関係構築の維持向上に努めてまいります。

# 今後の課題及び取組み

本投資法人としましては、これからも安定性重視 の運用と成長性の推進に真摯に取組んでいく考え です。その実現に向けて特に重視しているのは、ポー トフォリオのクオリティを維持しながらの成長を着実 に推進していくことです。良質で築浅のスポンサーパイプラインが積み上がっている状況は本投資法人のアドバンテージではありますが、現下取得環境を考慮し、新規取得については十分に慎重に検討することとします。今のマーケットは外部成長による資産規模の拡大だけでなく、投資口価格の変化に機敏な対応も求められるマーケット環境との認識を持っているため、状況に応じ自己投資口取得などの検討も機動的に行ってまいります。

また当期の決算発表時において分配金向上に向けた取組み強化を挙げております。当面の目標である1口当たり分配金1,600円台の早期達成に向けて鋭意努力してまいります。

なお ESG 戦略の強化は金融マーケットの中でも重要度が増しており、今後投資スタイルが ESG 投資にシフトしていくと予測される中、GRESB 評価の活用や J-REITトップクラスとなる DBJ Green Building 認証の取得数など Environment (環境)への取組みの充実を図っています。Social (社会)と Governance (ガバナンス) についても「ESG 経営のリーディングカンパニー」ビジョンを掲げる積水ハウスのグループ会社として高い意識での運用に努めるとともに、透明性の高い開示をはじめとした投資家の皆様との対話をしっかりと行いながら、中長期的な視点で投資家の皆様から選ばれるように運用に努めてまいります。

本投資法人は積水ハウスの DNA を受け継ぎながら、住民、オフィスワーカー、宿泊者並びに利用するすべての方々が幸せになれるような物件を取得・運用し、質の高い社会資本を提供することと投資主価値の最大化に向けた運用を実現したいと考えています。

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。

# 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 2018年10月期(第8期)

1,554円

# 決算・分配状況

決算年月	2018年4月期 (第7期)実績	2018年10月期 (第8期)実績	2019年4月期 (第9期)予想(注1)	2019年10月期 (第10期)予想(注1)
営業収益(百万円)	4,655	12,174	12,120	12,050
営業利益(百万円)	2,994	5,793	6,353	6,267
経常利益(百万円)	2,622	5,109	5,624	5,538
当期純利益(百万円)	2,621	7,402	5,624	5,537
1口当たり分配金(円) (注2)	1,352 (2,705)	<b>1,554</b> (3,108)	1,537 (3,074)	1,532 (3,064)

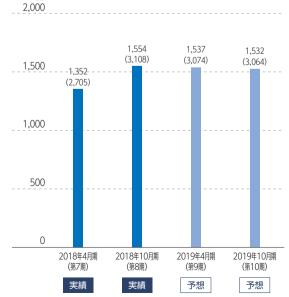
<sup>(</sup>注1) [2019年4月期(第9期)予想」及び [2019年10月期(第10期)予想」の各項目の数値は、一定の前提条件のもとに算出した2018年12月14日(決算公表日)現在のものです。実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

#### 営業収益・当期純利益



### 1 口当たり分配金

(円)



# 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を吸収合併してから最初の期となる第8期(2018年10月期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

ここに本投資法人の第8期の運用状況と決算に つきまして、ご報告申し上げます。

運用面では、積水ハウス・レジデンシャル投資法人より承継した113物件について、同日付で、住居12物件の外部への譲渡と、積水ハウスより新たに取得した住居6物件の資産の入替えを行いました。10月には唯一の商業施設である浜松プラザを売却し、更なるポートフォリオの質的向上を図りました。

この結果、当期末現在、本投資法人が保有する物件は112物件(居住用不動産:106件、商業用不動産等:6物件)となり、取得価格の合計は438,145百万円(居住用不動産:237,395百万円、商業用不動産等:200,750百万円)となりました。当期末の稼働率は、居住用不動産が97.9%、商業用不動産等が100.0%、ポートフォリオ全体の稼働率については98.4%となりました。

財務面においては、当期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8,000百万円の調達と、返済期日が到来した長期借入金2,500百万円の借換えを実行するとともに、変動金利借入金4,750百万円について金利スワップ契約を締結し、支払金利の固定化による金利上昇リスクのヘッジに取組みました。また、積水ハウス・レジデンシャル投資法人が設定していた100億円のコミットメントライン契約が終了したことにともない、新たに150億円に増額したコミットメントライン契約を締結しました。

上記の結果、当期の業績は、営業収益 12,174 百万円、営業利益 5,793 百万円、経常利益 5,109 百万円、当期純利益 7,402 百万円となり、投資口 1 口当たりの分配金は 1,554 円となりました。

また、2018 年 11 月には浜松プラザの譲渡代金を活用してエスティメゾン小倉を取得しました。

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

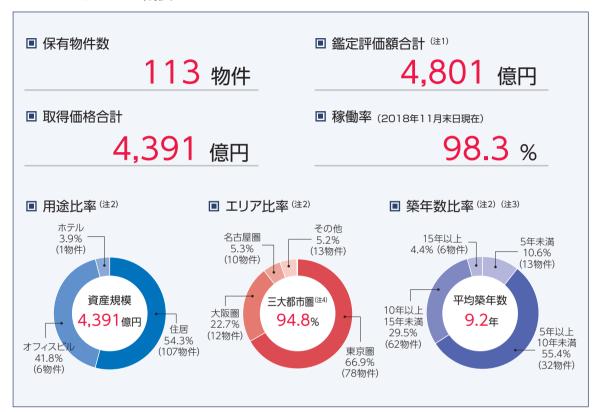
I	投資法人の概要・・・・・・・・・	6	VII	金銭の分配に係る計算書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	56
${\rm I\hspace{1em}I}$	資産運用報告・・・・・・・1	14	$\mathbb{I}\!\mathbb{I}$	監査報告書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	57
${\rm I\hspace{1em}I}$	貸借対照表 ・・・・・・・ 4	12	IX	キャッシュ・フロー計算書(参考情報)・・・・・	58
IV	損益計算書 ・・・・・・・・ 4	14	Χ	投資主インフォメーション ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	60
V	投資主資本等変動計算書 · · · · 4	15			
VI	注記表 ・・・・・・・ 4	16			

<sup>(</sup>注2) 2018年5月1日を効力発生日として、投資ロ1口につき2回の割合による投資ロの分割を実施しています。当該投資ロ分割による影響を加味し、「2018年4月期 (第7期) 実績」1口当たり分配金は、実績値である括弧内の数値を2で除した数値を、「2018年10月期 (第8期) 実績」以降の1口当たり分配金は、実績値又は予想値に2を乗じた数値を括弧内にそれぞれ記載しています(1円未満切捨て。以下同じです)。

# 本投資法人の概況

(2018年12月14日 (決算公表日)現在)

# ポートフォリオの概要



# 財務状況

■ 総資産LTV (注5)

43.3 %

■ 長期負債比率

100.0 %

■ 固定金利比率

93.7 %

# 格付の状況

JCRより以下の点が評価され、2018年3月30日付で格付の見通しが 「安定的」から「ポジティブ」へと変更

- 合併後も積水ハウスグループの総合力を活用し安定した運営が期 待できる
- 合併による資産規模拡大によりポートフォリオの強化と物件の分 散化が図られる

格付機関	変更前	変更後
JCR	<b>AA-</b> (安定的)	AAー (ポジティブ)

# 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

「生活拠点」としての「住居」と「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。今後継続 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)	2018年12月14日 (決算公表日) 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	住居学生寮、社宅	30~55%	54.3%	45%程度
	オフィスビル	オフィスビル データセンター	30~55%	41.8%	45%程度
商業用 不動産等	ホテル	ホテル サービスアパートメント	0~30%	3.9%	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%	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。海外不動産投資は居住用不動産及び商業用不動産等に ついても可能とするが、当面の間は慎重姿勢

アセットカテゴリー	重点投資エリア	エリア別投資比率 (取得価格ベース)	2018年12月14日 (決算公表日) 現在
居住用不動産	東京圏	70%以上	76.6%
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

<sup>(</sup>注1) 「鑑定評価額合計」は、本投資法人が7期より保有している運用資産及び第8期に取得した運用資産については2018年10月末日時点、2018年11月29日に取得したエスティメゾン小倉については2018年11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ピ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金体を1物件として算出しています。
(注3) 平均築年数の算定に当たっては取得価格で加重平均した数値を記載しています。
(注4) 「三大都市園」とは、「東京園」とは、「東京園」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪園」とは大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋園」とは、関東の以北ます(以下同じです)。また、「東京園」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪園」とは大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋園」とは、東京日の数値を記載しています。
(注5) 「総資産LTV」は2018年10月末日時点の数値を記載しています。

# ポートフォリオマップ

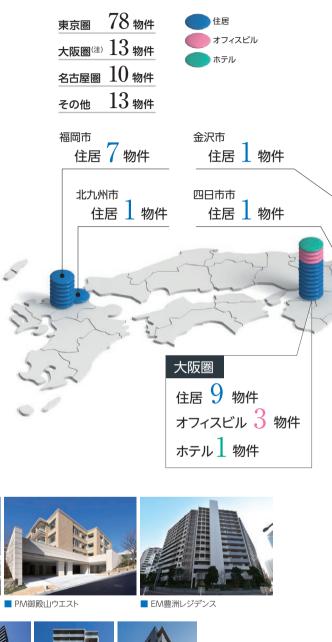
# 主な保有物件

# Tokyo Area 東京圏









(2018年12月14日 (決算公表日)現在)



■ 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



# Nagoya Area 名古屋圏



# Other Area zom



(注)「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

(2018年10月31日 (第8期末)現在)

### 財務の状況

有利子負債総額	1,979億円
総資産LTV	43.3%
固定金利比率	93.7%
長期負債比率	100.0%
平均調達金利(注)	0.77%
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	436	23.9%
三井住友銀行	350	19.2%
みずほ銀行	330	18.1%
三井住友信託銀行	163	8.9%
みずほ信託銀行	122	6.7%
りそな銀行	105	5.8%
日本政策投資銀行	104	5.7%
農林中央金庫	89	4.9%
福岡銀行	24	1.3%

金融機関	残高(億円)	比率
あおぞら銀行	17	0.9%
信金中央金庫	16	0.9%
池田泉州銀行	13	0.7%
静岡銀行	13	0.7%
七十七銀行	13	0.7%
広島銀行	13	0.7%
山□銀行	13	0.7%
借入金合計	1,824	100.0%
投資法人債合計	155	_
有利子負債総額	1,979	_

<sup>(</sup>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

# 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



# グリーンボンド

■ グリーンボンドの発行に向け、2018年12月14日に訂正発行登録書を提出

### グリーンボンド発行の目的

- ESG へ配慮した資産運用の更なる推進
- ESG 投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化

### グリーンボンドとは?

グリーンボンドとは、事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト (環境配慮型投融資案件)に要する資金を調達 するために発行する債券のことで、一般的には国際資本市場協会(ICMA)が定めるグリーンボンド原則に則って発行されます。グリーンボ ンドにより調達される資金は、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当されるべきとされています。

国内では、2014年に日本政策投資銀行が国内初のグリーンボンドを発行したのを皮切りに、発行額が増加しています。また、2015年に は都市銀行、2017年には東京都がグリーンボンドを発行しています。

# ESGへの取組み

# GRESB評価の取得状況

■ 2018年度に実施された不動産サステナビリティ・ベンチマーク (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

	2018年度
GRESB評価	Green Star
GRESBレーティング	***
GRESB開示評価	В
健康と快適性モジュール	参加
レジリエンスモジュール	参加





2018年6月に資産運用会社としてGRESBメンバーシップに加入

#### GRESBとは?

GRESBとは、欧州の年金基金グループを中心に創設された不動産セクターのESG (Environment (環境)・Social (社会)・Governance(ガバナンス))配慮を測る年次のベンチマークです。

# DBJ Green Building認証の取得状況

■ 新たに住居16物件について、DBJ Green Building認証を取得

保有物件 113 物件中 48 物件、ポートフォリオの 58.6% (延床面積ベース) について、DBJ Green Building 認証を取得



3 Stars

#### DBJ Green Building認証とは?

DBJ Green Building 認証制度は、ビルの環境性能に加え、社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策 投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルに基づき、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。

# ESGへの取組み事例(一例)

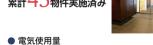
# 氐炭素社会への取組み・エネルギーの効率的利用

■ 環境配慮設備による エネルギーの効率的利用









■ 居住用不動産において、

共用部照明器具のLED化

- 累計43物件実施済み
- 年間 約1,189,083kwh低減見込み
- 温室効果ガス排出量 年間 約602t-CO2低減見込み

■ 居住用不動産において、専有部 のエアコンを省エネ機器化

第8期中に169台実施

累計932台実施済み

- 電気使用量 年間 約207,836kwh低減見込み
- 温室効果ガス排出量 年間 約96.0t-CO。低減見込み

(注)上記の取組み実例は、2018年12月14日現在までの本投資法人又は積水ハウス・レジデンシャル投資法人によるESGへの取組みに関する実例です。また、各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料又は経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基に資産運用会社にて試算した試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

# 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□1.65□ (2分割後)を 割り当て

# 資産運用会社の概要

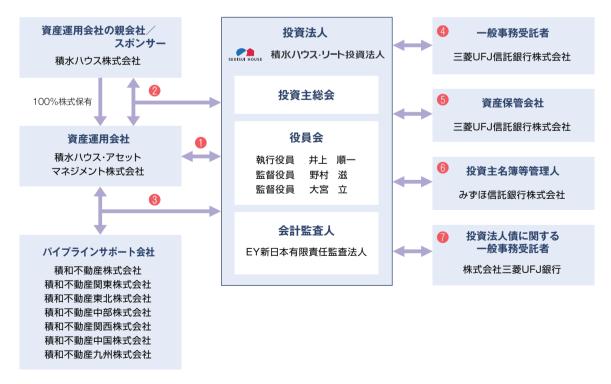
# 概要

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%)

	宅地建物取引業 東京都知事 (1) 第96411号
免 許 等	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

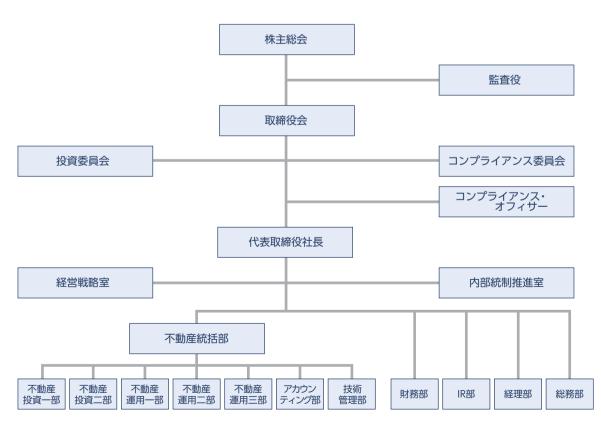
# 仕組み図

(2018年12月14日(決算公表日)現在)



- 資産運用委託契約 ② スポンサー・サポート契約 ⑧ 優先交渉権(等)に関する契約 ◎ 一般事務委託契約
- ⑥ 資産保管業務委託契約 ⑥ 事務委託契約 (投資口事務受託契約) ⑩ 財務代理契約

# 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4期 自 2016年 5 月 1 日 至 2016年10月31日	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
営業収益		百万円	4,059	4,144	4,580	4,655	12,174
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(4,059)	(4,144)	(4,580)	(4,655)	(12,166)
営業費用		百万円	1,394	1,440	1,592	1,661	6,380
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(1,021)	(1,053)	(1,178)	(1,223)	(4,579)
営業利益		百万円	2,664	2,704	2,987	2,994	5,793
経常利益		百万円	2,321	2,381	2,626	2,622	5,109
当期純利益	(a)	百万円	2,320	2,380	2,625	2,621	7,402
総資産額	(b)	百万円	189,257	189,627	207,142	207,450	457,588
(対前期比)		%	(13.8)	(0.2)	(9.2)	(0.1)	(120.6)
純資産額	(c)	百万円	102,361	102,421	112,815	112,810	245,663
(対前期比)		%	(14.1)	(0.1)	(10.1)	(△0.0)	(117.8)
有利子負債総額	(d)	百万円	77,300	77,300	84,400	84,400	197,932
出資総額		百万円	100,040	100,040	110,189	110,189	110,189
発行済投資□の総□数	(e)		894,000	894,000	969,000	969,000	3,762,091
1□当たり純資産額(注4)	(c)/(e)	円	114,498	114,565	116,424	58,209	65,299
分配金総額	(f)	百万円	2,320	2,380	2,625	2,621	5,846
 1□当たり分配金	(f) / (e)	円	2,596	2,663	2,710	2,705	1,554
(うち1口当たり利益分配金)		円	(2,596)	(2,663)	(2,710)	(2,705)	(1,554)
(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	1.3	1.1
(年換算値)		%	2.6	2.5	2.6	2.6	2.2
自己資本利益率(注5)		%	2.4	2.3	2.4	2.3	3.0
(年換算值)		%	4.8	4.7	4.8	4.7	6.0
期末自己資本比率(注5)	(c)/(b)	%	54.1	54.0	54.5	54.4	53.7
(対前期増減)		%	(0.1)	(△0.1)	(0.5)	(△0.1)	(△0.7)
配当性向(注5)	(f) / (a)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	79.0
【その他参考情報】							
当期運用日数		$\Box$	184	181	184	181	184
期末投資物件数		件	6	6	6	6	112
期末稼働率		%	99.9	100.0	100.0	100.0	98.4
当期減価償却費		百万円	647	649	730	731	2,142
当期資本的支出額		百万円	7	80	12	52	572
賃貸NOI(Net Operating Income	) (注5)	百万円	3,686	3,740	4,132	4,164	9,729
FFO(Funds from Operation)(注5)		百万円	2,969	3,031	3,356	3,353	7,244
1口当たりFFO(注4)(注5)		円	3,321	3,390	3,463	1,730	1,925
期末総資産有利子負債比率(LTV)(注5)	(d)/(b)	%	40.8	40.8	40.7	40.7	43.3

- (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□当たりFFO	FFO÷発行済投資□の総□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の一つであり、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「ジョイント・リート投資法人」として、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(以 下「スプリング・インベストメント」といいます。) とする協働体制を敷き、2010年6月には「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月にスプリング・インベストメントの保有する、SHIの資産運用会社(注1)の株式が積水ハウスに譲渡され、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2)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、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、さらなる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を最大化するために、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。

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方針としています。

- (注1) 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」(以下「本資産運用会社」といいます。) は、旧商号を「積水ハウス投資顧問株式会社」といい、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「IBSHAM」といいます。)との間で、2018年5月1日に本資産運用会社を吸収合併存続会社、IBSHAM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2) 「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
- (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 (\*2) 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。

  - (\*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並びに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(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)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。

#### (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、前期に引き続き、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に伴う個人消費の緩や かな増加等を背景とした所得から支出への前向きの循環メカニズムが働くもとで、景気は緩やかに回復しています。

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、相次ぐ自然災害の影響を一時的に受けたものの、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、期待利回りは低位で推移している状況にあります。

#### b. 運用実績

本投資法人は、前記「(1) 投資法人の主な推移」に記載の本投資法人合併に伴い、2018年5月1日付でSHIが保有していた住居112物件及 び商業施設1物件の合計113物件を承継し、また、同日付で住居12物件を外部へ譲渡 (譲渡価格 (注) 合計: 16,400百万円) するとともに、 積水ハウスより住居6物件 (取得価格 注) 合計: 25,300百万円) を取得しました。更に、2018年10月29日付で商業施設である浜松プラザ を外部へ譲渡(譲渡価格:2,799百万円) しました。

その結果、2018年10月31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112物件(居住用不動産: 106物件、商業用不動産等:6物件)、取得価格の合計は438,145百万円(居住用不動産:237,395百万円、商業用不動産等:200,750百

また、前記「a.運用環境」に記載の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時 点の稼働率は、居住用不動産については97.9%、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98.4%とな りました。

(注) 「譲渡価格」及び「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、本投資法人合併によりSHIの借入金95,032百万円及び投資法人債10,500百万円を承継しました。また、2018年5 月1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8,000百万円の短期借入金を調達し、この短期借入金 は、2018年5月31日付で同額を長期借入金に借換えを実施し、2018年8月31日に返済期日が到来した総額2,500百万円の変動金利の長期 借入金については、同額で変動金利の長期借入金に借換えを実施しました。更に、SHIから承継した変動金利借入金4,750百万円に関して、 金利上昇リスクに対応するため2018年10月29日付で金利スワップ契約を締結し、実質的な金利の固定化を行いました。

この結果、有利子負債における固定金利比率は前期末の93.0%から当期末現在には93.7%へと上昇しました。当期末現在の有利子負債 残高は197.932百万円となり、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43.3%となっています。

また、本投資法人合併によりSHIから承継した極度額10,000百万円のコミットメントライン契約のコミットメント期限が2018年10月31日 に到来することから、SHIとの合併に伴う承継により増加した有利子負債総額及び返済期限の状況等を踏まえ、2018年10月29日付で株式 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との間で、極度額15,000百万円でコミットメントライン契約を再度締結 しました。

#### b. 格付について

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	長期発行体格付
(JCR)	AA- (ポジティブ)
株式会社日本格付研究所	債券格付
(JCR)	AA-

### (4) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益12,174百万円、営業利益5,793百万円、経常利益5,109百万円となり、当期純利益は7,402百万円となりました。 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。)第67条の15)を適用 し、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□の総□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(	備考	
十万口	<b>桐安</b>	増加額	残高	増加口数	残高	1佣号
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) 2014年9月8日に1日当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。
- (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のうち一部を借入金の返 済資金の一部に充当し、残余を新規物件の取得資金の一部に充当しました。
- (注4) 1□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□を発行しました。 (注5) 1□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□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。 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□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□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、投資ロ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の投資ロ1ロに対し本投資法人の分割後の投資ロ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。

		第4期	第5期 第6期		第7	第8期	
	期別	<del>为4别</del>	(カン州)	<del>第</del> 0朔	権利落前	権利落後	<del>第</del> 0刑
		自 2016年 5 月 1 日 至 2016年10月31日	自 2016年11月 1 日 至 2017年 4 月30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
	最高(円)	157,900	153,900	146,400	149,100	70,500	73,900
_	最低 (円)	125,800	138,000	125,900	123,700	69,700	68,200

(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8期)の分配金は、1□当たり1.554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、当期未処分利益のうち負ののれん発生益の一部を控除した5.846.289千円を利益分配金とし て分配することとしています。

Cyally deceded dyn						
期別		第4期 自 2016年 5 月 1 日 至 2016年10月31日	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
当期未処分利益総額	(千円)	2,321,003	2,381,018	2,626,016	2,621,502	7,403,117
利益留保額	(千円)	179	296	26	357	1,556,827
金銭の分配金総額	(千円)	2,320,824	2,380,722	2,625,990	2,621,145	5,846,289
(1口当たり分配金)	(円)	(2,596)	(2,663)	(2,710)	(2,705)	(1,554)
うち利益分配金総額	(千円)	2,320,824	2,380,722	2,625,990	2,621,145	5,846,289
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,596)	(2,663)	(2,710)	(2,705)	(1,554)
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)		(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
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)		(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

# 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30年10月)」によると、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。一方で、通商問題の動向が世界経済に与える影響や海外経済の不確実性、金融資本 市場の変動の影響に留意する必要があり、また、相次いでいる自然災害の経済に与える影響にも十分留意する必要があると考えられます。

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は住居及びオフィスビルともに各投資対象地域における需給バランス について留意する必要はあるものの、底堅い需要は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 増加と堅調な日本人需要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、入居者の二一 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 で谷倉屋を、「名古屋圏」とは、愛知屋をいいます。以下同じです。
- (注2) 「精和不動産各社(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力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、45%程度を当面の上限の目処とし運営する方針としていましたが、保守的な水準で運営する方針は維持しつつ、マーケット環境を踏まえ、資金調達の柔軟性を確保することで物件取得機会を確実に捉えることを企図し、上限の目処を引き上げ、45%程度から50%程度とする方針へと変更しています。なお、当期末現在における総資産LTVは43.3%となっています。

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

該当事項はありません。

#### (参考情報)

#### (ア) 資産の取得

2018年11月29日付で以下の物件を取得しました。

物件名称	エスティメゾン小倉 (注1)
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
区 分	住居
取得価格	1,040百万円
取得日	2018年11月29日
取得先	非開示 (注2)
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
所 有 形 態	所有権

<sup>(</sup>注1) [エスティメゾン小倉] の物件名称は、本書の日付現在において [コスモス小倉駅前] ですが、本投資法人による取得後、入居者に一定期間の周知を行った後、物件のブランド名を [エスティメゾン] に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。

# 投資法人の概況

# 1. 出資の状況

期別		第4期 2016年10月31日現在	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
発行可能投資□総□数	(□)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	(□)	894,000	894,000	969,000	969,000	3,762,091
出資総額	(百万円)	100,040	100,040	110,189	110,189	110,189
投資主数	(人)	13,749	12,449	14,490	12,958	20,293

# 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□数(□)	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)	968,015	25.73
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	600,269	15.96
	194,750	5.18
野村信託銀行株式会社(投信口)	153,801	4.09
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	112,152	2.98
三菱UFJ信託銀行株式会社	50,102	1.33
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	45,932	1.22
株式会社八十二銀行	39,226	1.04
JP MORGAN CHASE BANK 385771	38,379	1.02
みずほ証券株式会社	33,007	0.88
合 計	2,235,633	59.43

<sup>(</sup>注) 発行済投資□の総□数に対する所有投資□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	_	21,115 (注2)

<sup>(</sup>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。

#### (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。

<sup>(</sup>注2) 「取得先」は、取得先より開示について承諾を得られていないため非開示としています。

<sup>(</sup>注2) 上記記載の報酬の総額は概算額であり、本投資法人合併に係る監査報酬及び英文財務諸表監査業務に係る報酬が含まれています。

# 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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。

名 称
,
メント株式会社

# 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 地域等		第7 2018年4月3		第8期 2018年10月31日現在		
<b>貝庄</b> 07僅炔	カテゴリー	地域等	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)(注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)(注3)	
	居住用不動産	東京圏	_	_	182,615	39.9	
信託不動産	店住用小割住	その他地域	_	_	54,544	11.9	
15式小划性	<b>立</b> 衆田乙卦 立然	三大都市圏	197,376	95.1	196,670	43.0	
	商業用不動産等	その他地域	_	_	_	_	
	信託不動産 合計		197,376	95.1	433,830	94.8	
預金・その他の資産			10,073	4.9	23,757	5.2	
資産総額計			207,450	100.0	457,588	100.0	

- (注1) 「第7期(2018年4月30日現在)」に記載されている各数値は、本投資法人合併前の本投資法人のみに関する数値となります。
- (注2) 「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3) 「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4) 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 (%) <sub>(注4)</sub>	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)	58,667	31,236.34	31,236.34	100.0	10.8	オフィスビル
御殿山SHビル	50,443	19,999.97	19,999.97	100.0	9.0	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)	37,512	17,006.94	17,006.94	100.0	7.4	オフィスビル
本町南ガーデンシティ (注8)	22,268	16,699.46	16,699.46	100.0	4.8	オフィスビル
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (注7)	17,145	18,092.98	18,092.98	100.0	3.3	ホテル
エスティメゾン大島	8,583	9,905.97	9,817.01	99.1	2.0	住居
エスティメゾン錦糸町Ⅱ	8,205	9,469.65	9,346.02	98.7	1.8	住居
プライムメゾン白金台タワー	8,072	6,772.89	6,540.11	96.6	1.9	住居
エスティメゾン銀座	6,527	5,515.43	5,418.81	98.2	1.4	住居
広小路ガーデンアベニュー	6,286	4,442.75	4,442.75	100.0	1.8	オフィスビル
숌 計	223,712	139,142.38	138,600.39	99.6	44.3	_

- (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、当期未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。以
- ト同じです。

  (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(オフィスピル部分)」(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。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可能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(浜松プラザに係る不動産賃貸事業収益を含みます。)
- 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。
- に対する音が中の三角にありる个動性良具サネ収益の制った。小気有子似を包括エスプした転載しています。 (注6) 本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」について、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。 (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、「本町南ガーデンシティ」について、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。

# 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	<b>所在地</b> (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)
	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	6,527	6,700
	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	1,785	1,840
	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	2,036	2,090
	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	870	896
住	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	1,601	1,650
居	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	1,580	1,630
	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	2,175	2,240
	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	2,376	2,530
	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	2,097	2,110
	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	1,566	1,590

用途	物件 番号 <sup>(注1)</sup>	不動産等の名称	所在地 <sup>(注2)</sup>	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
	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	1,097	1,080
	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	1,624	1,660
	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	2,946	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	925	932
	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	1,056	1,070
	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	3,098	3,130
	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	2,705	2,720
	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	2,042	2,080
	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	1,247	1,270
	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	1,071	1,080
	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	1,895	1,950
	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	2,686	2,750
	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	930	955
	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	786	805
住	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	2,373	2,330
居	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	2,526	2,590
	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	1,045	1,060
	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	695	711
	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	2,085	2,140
	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	2,375	2,420
	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	814	816
	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	817	830
	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	1,839	1,880
	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	1,488	1,530
	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	794	819
	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	781	804
	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	2,544	2,560
	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	2,327	2,400
	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	1,251	1,270
	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	1,783	1,870

用途	物件 番号 <sup>(注1)</sup>	不動産等の名称	<b>所在地</b> (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)
	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	1,934	1,950
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	不動産 信託受益権	903	929
	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	596	614
	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	1,931	1,990
	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	1,916	1,940
	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	3,429	3,340
	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	6,219	6,360
	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	1,042	1,050
	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	809	820
	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	1,247	1,240
	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	1,568	1,590
	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	1,355	1,330
	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	2,262	2,240
	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	1,762	1,770
住	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	1,670	1,650
居	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	2,392	2,400
	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	1,669	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	1,534	1,550
	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	857	851
	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	1,024	1,030
	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	1,861	1,810
	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	1,014	995
	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	979	994
	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	1,154	1,140
	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	1,154	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	2,475	2,440
	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	3,266	3,240
	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	1,638	1,620
	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	1,570	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	1,450	1,490

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	<b>所在地</b> (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)
	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	1,948	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	2,902	2,950
	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	552	551
	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	2,444	2,480
	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	2,418	2,470
	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	8,205	8,420
	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	8,583	8,790
	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	2,061	2,060
	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	4,705	4,490
	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	1,917	1,970
	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	1,950	1,970
	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	3,154	3,200
	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	1,913	1,950
	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	1,237	1,280
住	R-085	プライムメゾンセントラルパーク <sup>(注9)</sup>	福岡県福岡市東区香椎照葉	不動産 信託受益権	2,287	2,362
居	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	1,897	1,910
	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	4,346	4,480
	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	1,068	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	820	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	2,742	2,814
	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	1,378	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	4,837	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	5,795	5,880
	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	2,423	2,480
	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	2,997	3,070
	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	1,094	1,050
	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	964	971
	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	4,884	5,010
	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	4,204	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	651	658

用途	物件番号(注1)	不動産等の名称	所在地 <sup>(注2)</sup>	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注3)
	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	8,072	8,950
	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	3,775	4,090
住	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	1,711	1,860
居	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	2,560	2,850
	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	3,459	3,850
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス (注10) (注11)	東京都江東区豊洲	不動産 信託受益権	6,218	6,510
		小計	_	_	237,160	242,437
	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	58,667	71,400
	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	50,443	60,100
オフ	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	22,268	29,900
イスビル	0-004	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	37,512	44,700
ル	O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー <sup>(注12)</sup>	大阪府大阪市中央区伏見町	不動産 信託受益権	4,346	5,750
	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	6,286	7,160
		√J \≣┼	_	_	179,524	219,010
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	17,145	17,700
ル		小計	_	_	17,145	17,700
		合計	_	_	433,830	479,147

<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>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

<sup>(</sup>注2) 「マスティメンシ豊洲レジデンス」の物件名称は、本投資法人による取得時においては、豊洲レジデンス」でしたが、本投資法人による取得後、2018年10月1日付で現名称へ変更して
(注3) 「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) 「プライムメソ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(圧舗)は借地人所有となっています。
(注10) [エスティメソン豊洲レジデンス] の物件名称は、本投資法人による取得時においては、豊洲レジデンス] でしたが、本投資法人による取得後、2018年10月1日付で現名称へ変更して

います。以下回してす。 (注11) [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12) 本投資法人は、[H:深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。

# Ⅱ 資産運用報告

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。

		が体行する个動圧寺の貝貝仏がの		第7期 自 2017年 至 2018年	· (注1) 11月1日		第8期 自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日			
用途	物件 番号	不動産等の名称	テナント 総数 [期末時点] <sup>(注2)</sup>	稼働率 [期末時点] (%) (注3)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末時点] <sup>(注2)</sup>	稼働率 [期末時点] (%) (注3)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
	R-001	エスティメゾン銀座	_	_	_	_	1	98.2	175	1.4
	R-002	エスティメゾン麻布永坂	_	_	_	_	1	90.0	51	0.4
	R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	_	_	_	_	1	97.8	58	0.5
	R-004	エスティメゾン恵比寿	_	_		_	1	100.0	24	0.2
	R-005	エスティメゾン神田	_	_	_	_	1	97.4	45	0.4
	R-006	エスティメゾン北新宿	_	_	_	_	1	96.9	47	0.4
	R-007	エスティメゾン浅草駒形	_	_	_	_	1	99.2	64	0.5
	R-008	エスティメゾン川崎	_	_	_	_	1	98.7	77	0.6
	R-009	エスティメゾン横浜	_	_	_	_	1	100.0	65	0.5
	R-010	エスティメゾン亀戸	_	_	_	_	1	97.9	53	0.4
	R-011	エスティメゾン目黒	_	_	_	_	1	95.0	31	0.3
	R-012	エスティメゾン巣鴨	_	_	_	_	1	100.0	50	0.4
	R-013	エスティメゾン京橋	_	_	_	_	1	97.6	89	0.7
	R-014	エスティメゾン白楽	_	_	_	_	1	98.2	30	0.3
	R-015	エスティメゾン南堀江	_	_	_	_	1	95.4	33	0.3
	R-016	エスティメゾン五反田	_	_	_	_	1	96.4	94	0.8
	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	_		_	_	1	98.4	79	0.7
	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	_	_	_	_	1	93.3	65	0.5
	R-019	エスティメゾン南麻布	_	_	_	_	1	98.1	32	0.3
住	R-020	エスティメゾン塚本	_	_	_	_	1	95.8	38	0.3
居	R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	_	_	_	_	1	100.0	63	0.5
	R-022	エスティメゾン麻布十番	_	_	_	_	1	94.0	67	0.6
	R-023	エスティメゾン板橋本町	_	_		_	1	96.9	28	0.2
	R-024	エスティメゾン大泉学園	_	_		_	1	98.3	25	0.2
	R-025	エスティメゾン東品川	_	_	_	_	1	97.2	69	0.6
	R-026	エスティメゾン板橋区役所前	_	_	_	_	1	92.0	78	0.6
	R-027	エスティメゾン武蔵小山	_	_	_	_	1	95.6	31	0.3
	R-028	エスティメゾン千駄木	_	_	_	_	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
	R-030	エスティメゾン博多東	_	_	_	_	1	100.0	86	0.7
	R-031	エスティメゾン上呉服	_	_	_	_	1	95.7	28	0.2
	R-032	エスティメゾン三軒茶屋	_	_	_	_	1	97.2	23	0.2
	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	_	_	_	_	1	95.9	62	0.5
	R-034	プライムメゾン東桜	_	_	_	_	1	100.0	52	0.4
	R-035	プライムメゾン萱場公園	_	_	_	_	1	100.0	29	0.2
	R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	_	_	_	_	1	97.0	23	0.2
	R-037	エスティメゾン板橋C6	_	_	_	_	1	96.2	78	0.6
	R-038	マスト博多	_	_	_	_	1	100.0	94	0.8
	R-039	エスティメゾン錦糸町	_	_	_	_	1	100.0	36	0.3
	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	_	_	_	_	1	98.0	54	0.4

				第7期 自 2017年 至 2018年	11月1日		第8期 自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日			
用途	物件番号	不動産等の名称	テナント 総数 [期末時点]	稼働率 [期末時点] (%) (注3)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末時点] <sup>(注2)</sup>	稼働率 [期末時点] (%) (注3)	不動産賃貸事業収益 [期間中] (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
	R-041	プライムメゾン御器所	_	_	_	_	1	96.6	64	0.5
	R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	_	_	_	_	1	95.9	30	0.2
	R-043	プライムメゾン北田辺	_	_	_	_	1	95.5	23	0.2
	R-044	プライムメゾン百道浜	_	_	_	_	1	100.0	69	0.6
	R-045	エスティメゾン秋葉原	_	_	_	_	1	96.2	56	0.5
	R-046	エスティメゾン笹塚	_	_		_	1	97.6	88	0.7
	R-047	プライムメゾン銀座イースト	_	_		_	1	98.6	175	1.4
	R-048	プライムメゾン高見	_	_	_	_	1	97.2	35	0.3
	R-049	プライムメゾン矢田南	_	_	_	_	1	96.1	27	0.2
	R-050	プライムメゾン照葉	_	_	_	_	1	100.0	51	0.4
	R-051	エスティメゾン東白壁	_	_	_	_	1	100.0	46	0.4
	R-052	エスティメゾン千石	_	_	_	_	1	95.7	36	0.3
	R-053	エスティメゾン代沢	_	_	_	_	1	100.0	60	0.5
	R-054	エスティメゾン戸越	_	_	_	_	1	98.8	49	0.4
	R-055	エスティメゾン西天満	_	_	_	_	1	96.1	56	0.5
	R-056	エスティメゾン白金台	_	_	_	_	1	96.2	64	0.5
	R-057	エスティメゾン東新宿	_	_	_	_	1	100.0	46	0.4
	R-058	エスティメゾン元麻布	_	_	_	_	1	85.2	36	0.3
	R-059	エスティメゾン都立大学	_	_	_	_	1	100.0	22	0.2
住	R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	_	_	_	_	1	97.8	29	0.2
居	R-061	エスティメゾン中野	_	_	_	_	1	98.4	52	0.4
	R-062	エスティメゾン新中野	_	_	_	_	1	98.0	28	0.2
	R-063	エスティメゾン中野富士見町	_	_	_	_	1	97.7	30	0.2
	R-064	エスティメゾン哲学堂	_	_	_	_	1	95.4	33	0.3
	R-065	エスティメゾン高円寺	_	_	_	_	1	100.0	33	0.3
	R-066	エスティメゾン押上	_	_	_	_	1	97.7	72	0.6
	R-067	エスティメゾン赤羽	_	_	_	_	1	97.6	96	0.8
	R-068	エスティメゾン王子	_	_	_	_	1	98.9	48	0.4
	R-069	プライムメゾン早稲田	_	_	_	_	1	93.0	41	0.3
	R-070	プライムメゾン八丁堀	_	_	_	_	1	96.2	37	0.3
	R-071	プライムメゾン神保町	_	_	_	_	1	100.0	51	0.4
	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	_	_	_	_	1	100.0	84	0.7
	R-073	マストライフ秋葉原	_	_	_	_	1	100.0	15	0.1
	R-074	エスティメゾン葵	_	_	_	_	1	92.3	71	0.6
	R-075	エスティメゾン薬院	_	_	_	_	1	96.1	75	0.6
	R-076	エスティメゾン錦糸町 Ⅱ	_	_	_	_	1	98.7	219	1.8
	R-077	エスティメゾン大島	_	_	_	_	1	99.1	242	2.0
	R-078	プライムメゾン富士見台	_	_	_	_	1	92.2	67	0.6
	R-079	エスティメゾン鶴舞	_	_	_	_	1	100.0	155	1.3
	R-080	プライムメゾン森下	_	_	_		1	98.8	57	0.5

				第7期					3期	
				自 2017年 至 2018年				自 2018年 至 2018年		
用途	物件 番号	不動産等の名称	テナント 総数 [期末時点] <sup>(注2)</sup>	稼働率 [期末時点] (%) (注3)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント 総数 [期末時点]	稼働率 [期末時点] (%) (注3)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
	R-081	プライムメゾン品川	_	_	_	_	1	100.0	57	0.5
	R-082	プライムメゾン大通公園		_		_	1	96.5	115	0.9
	R-083	プライムメゾン南2条	_	_	_	_	1	99.3	70	0.6
	R-084	プライムメゾン鴨々川	_	_	_	_	1	98.1	47	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
	R-086	マストライフ八広	_	_	_	_	1	100.0	56	0.5
	R-087	プライムメゾン恵比寿	_	_	_	_	1	98.2	113	0.9
	R-088	グランマスト金沢西泉	_	_	_	_	1	100.0	41	0.3
	R-089	グランマスト鵜の森	_	_	_	_	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
	R-091	マストライフ日野	_	_	_	_	1	99.0	48	0.4
	R-092	プライムメゾン横濱日本大通	_	_	_	_	1	93.6	136	1.1
住	R-093	神戸女子学生会館	_	_	_	_	1	100.0	222	1.8
居	R-094	プライムメゾン渋谷	_	_	_	_	1	96.6	64	0.5
冶	R-095	プライムメゾン初台	_	_	_	_	1	98.2	75	0.6
	R-096	エスティメゾン上町台	_	_	_	_	1	100.0	32	0.3
	R-097	エスティメゾン神戸三宮	_	_	_	_	1	98.2	30	0.3
	R-098	プライムメゾン白金高輪	_	_	_	_	1	97.5	120	1.0
	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	_	_	_	_	1	95.4	109	0.9
	R-100	エスティメゾン森下	_	_	_	_	1	100.0	18	0.2
	R-101	プライムメゾン白金台タワー	_	_	_	_	1	96.6	232	1.9
	R-102	プライムメゾン大塚	_	_	_	_	1	94.9	105	0.9
	R-103	プライムメゾン浅草橋	_	_	_	_	1	100.0	51	0.4
	R-104	プライムメゾン代官山	_	_	_	_	1	91.8	68	0.6
	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	_	_	_	_	1	95.9	109	0.9
	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	_			_	1	98.4	463	3.8
		小計		_		_	12	97.9	7,399	60.8
	0-001	ガーデンシティ品川御殿山	1	100.0	1,318	28.3	1	100.0	1,318	10.8
+	0-002	御殿山SHビル	1	100.0	1,088	23.4	1	100.0	1,089	9.0
オフ	O-003	本町南ガーデンシティ	1	100.0	586	12.6	1	100.0	586	4.8
イスビル	0-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	1	100.0	903	19.4	1	100.0	903	7.4
ビル	O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	1	100.0	149	3.2	1	100.0	152	1.3
	0-006	広小路ガーデンアベニュー	1	100.0	205	4.4	1	100.0	213	1.8
		小計	2	100.0	4,253	91.4	2	100.0	4,264	35.0
ホテル	H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	1	100.0	402	8.6	1	100.0	402	3.3
ĺ		小計	1	100.0	402	8.6	1	100.0	402	3.3
施商業	C-001	浜松プラザ (注6)	_	_	_	_	_	_	100	0.8
等業		小計				_	_		100	0.8
		合計	2	100.0	4,655	100.0	14	98.4	12,166	100.0

- (注1) 「第7期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)」に記載されている数値は、本投資法人合併前に本投資法人が保有する物件のみに関する記載となります。
- (注:) 「第7州(日) 2017年11月1日主 2010年4月30日)」に記載されている改画は、本具は広への計画は「本規定広へが作用する物性のかに関する記載とよります。
  (注:) 「デナント総数」は、各期末現在において有効な各物性に係る各質資信製的は、本具は広への計画に表示された物件毎の賃貸信製的上のデナント数(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定屋橋ガーデンアベニュ」 に係るエンドテナント数の合計は、第7期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)末現在及第3時間(自 2018年5月1日 至 2018年10月31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7期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日) 未現在及び第8期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日) 未現在ともに8となっています。
- (注3) 「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、小数事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4) 「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5) 「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 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、当期において本 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)
	性規		うち1年超	(注2)
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	63,954,500	55,572,500	△526,965
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	66,550,000	66,550,000	(注3)
合	計	130,504,500	122,122,500	△526,965

- (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	目的	予定期間	工事分	5定金額(百万円	) (注)	
(所在地)	נים 🖯	八足粉间	総額	当期支払額	既支払額	
エスティメゾン薬院	大規模修繕工事	自 2019年 2 月	217			
(福岡県福岡市中央区平尾)	八州天杉市工尹	至 2019年10月	217		_	
エスティメゾン川崎	大規模修繕工事	自 2018年 8 月	155	_	_	
(神奈川県川崎市川崎区小川町)		至 2019年 3 月	155	_		
エスティメゾン東白壁	大規模修繕工事	自 2019年 2 月	118			
(愛知県名古屋市東区芳野)	人	至 2019年 6 月	110	_		
エスティメゾン品川シーサイド	大規模修繕工事	自 2019年 4 月	108			
(東京都品川区東品川)	人	至 2019年10月	100	_	_	
エスティメゾン川崎Ⅱ	十扫描板煤丁亩	自 2018年 6 月	98	39		
(神奈川県川崎市川崎区小川町)	大規模修繕工事	至 2018年11月	90	39		

<sup>(</sup>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かか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572百万円であり、当期の費用に区分された修繕費238百万円を合わせて810百万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)
エスティメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市中区千代田)	大規模修繕工事	自 2017年10月 至 2018年 9 月	239
エスティメゾン笹塚 (東京都渋谷区笹塚)	大規模修繕工事	自 2017年12月 至 2018年 6 月	98
エスティメゾン上町台 (大阪府大阪市中央区上本町西)	大規模修繕工事	自 2018年 6 月 至 2018年 9 月	58
エスティメゾン目黒 (東京都目黒区三田)	大規模修繕工事	自 2018年 6 月 至 2018年10月	41
プライムメゾン大通公園 (北海道札幌市中央区大通西)	機械式駐車場設備修繕工事	自 2018年 8 月 至 2018年10月	14
	その他の資本的支出		119
	숌 計		572

# 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)。

# 費用・負債の状況

# 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

31

項目	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
資産運用報酬 (注1)	370,434	517,151
資産保管手数料	3,786	8,486
一般事務委託手数料	12,732	49,959
役員報酬	3,600	3,600
その他費用 (注2)	47,548	1,221,937
合 計	438,101	1,801,135

<sup>(</sup>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625,004円まります。

# 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。

	現外 大坑 に (3) 「 (3) 日 八 立 (7) (人 ) (1) (6)		, ,								
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 (%) <sup>(注2)</sup>	返済期限	返済 方法	使途	摘要		
	株式会社みずほ銀行 (注1)		_	1,470							
	株式会社三井住友銀行 (注1)	2012年 8月2日	_	1,470	1.15475			既存借入金 の返済			
	株式会社日本政策投資銀行 (注1)	0/12	_	941		2019年		V7,22//-			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	750			2月28日	2月28日		資産の購入	
	株式会社みずほ銀行 (注1)	2013年	_	750	0.89900	(注3)		及びそれに			
	株式会社三井住友銀行 (注1)	2月8日	_	750	0.09900			関連する 費用			
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)		_	2,250				貝用			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	3,842							
	株式会社みずほ銀行 (注1)	2013年	_	400	1.02225	2020年					
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)	2月28日	_	500	1.02225	2月28日					
長	株式会社りそな銀行 (注1)		_	500			期限				
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	800		2020年	一括	既存借入金	無担保 無保証		
金	株式会社みずほ銀行 (注1)		_	500			返済	の返済	MANAGE		
	三井住友信託銀行株式会社 (注1)	2013年	_	2,500	1.17200						
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)	8月30日	_	200	1.17200	8月31日					
	株式会社りそな銀行 (注1)		_	500							
	株式会社あおぞら銀行 (注1)		_	1,000							
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	800				資産の購入			
	株式会社みずほ銀行 (注1)	2014年	_	300	1.17350	2022年		及びそれに			
	株式会社三井住友銀行 (注1)	1月31日	_	300	1.17330	2月28日		関連する 費用			
	三井住友信託銀行株式会社 (注1)			400				复用			
	株式会社みずほ銀行 (注1)	2014年		405	0.79614	2020年	2020年 既存借.	既存借入金	<u></u> 金		
	株式会社三井住友銀行 (注1)	2月28日	_	1,145	0.79014	2月28日		の返済			

<sup>(</sup>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。

て57,599千円あります。 (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。

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 (%) <sup>(注2)</sup>	返済期限	返済方法	使途	摘要		
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	500							
	株式会社みずほ銀行 (注1)		_	400							
	株式会社三井住友銀行 (注1)		_	500							
	三井住友信託銀行株式会社 (注1)		_	500	0.95225	2021年					
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)		_	500	0.93223	2月26日					
	株式会社りそな銀行 (注1)		_	500							
	株式会社池田泉州銀行 (注1)	2014年	_	500				既存借入金			
	株式会社山口銀行 (注1)	2月28日	_	500				の返済			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	500							
	株式会社みずほ銀行 (注1)		_	400							
	株式会社三井住友銀行 (注1)		_	500	1.11000	2022年					
	三井住友信託銀行株式会社 (注1)		_	1,500	1.11000	2月28日					
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)		_	980							
	株式会社りそな銀行 (注1)		_	800							
	株式会社みずほ銀行 (注1)		_	300							
	株式会社三井住友銀行 (注1)	2014年	_	300		2021年		資産の購入 及びそれに			
	株式会社福岡銀行 (注1)	3月28日	_	500	0.97300	2021年		関連する			
	信金中央金庫 (注1)			500				費用			
	株式会社静岡銀行 (注1)			500							
	株式会社みずほ銀行 (注1)		<u> </u>								
_	株式会社三井住友銀行 (注1)	2014年	_	1,950		8月31日	期限 の返 一括	既存借入金			
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行(注1)	8月29日	_	900		2022年		期限の返済	無担保		
借入	株式会社みずほ銀行 (注1)	-	_	2,500	0.96475	5 8 8 3 1 E   -1			無保証		
金	株式会社三井住友銀行 (注1)		_	2,000			, sarr				
	株式会社三菱UFJ銀行		4,300	4,300							
	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	0.65830	2019年 11月30日					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600		11月30日					
	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		5,100	5,100				次立の唯コ			
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行	2014年	2,400	2,400				資産の購入 及びそれに			
	111111111111111111111111111111111111111	12月3日	3,700	3,700				関連する			
	三井住友信託銀行株式会社      みずほ信託銀行株式会社		2,000 900	2,000 900	0.94060	2021年 11月30日		費用			
			1,400	1,400		, , , 5 0 🗀					
	株式会社りそな銀行			800							
	株式会社日本政策投資銀行 農林中央金庫		700	700							
	株式会社三菱UFJ銀行		4,600								
	株式会社のずほ銀行 株式会社みずほ銀行		700	4,600 700							
	株式会社三井住友銀行		3,700	3,700	1.47450	2024年					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700	1.47430	11月30日					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300							
_	小小五江口平以不仅貝或1]		300	300							

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
	## # A \$1.7 # 17 CB/T (>4)		(百万円)	(百万円)	(注2)		7572			
	株式会社みずほ銀行 (注1) 株式会社三井住友銀行 (注1)			300						
	農林中央金庫(注1)									
	信金中央金庫(注1)	庫 (注1)								
	株式会社池田泉州銀行(注1)									
	株式会社静岡銀行(注1)									
	株式会社七十七銀行(注1)									
	株式会社広島銀行 (注1)		_	500						
	株式会社三菱UFJ銀行(注1)		_	300						
	株式会社みずほ銀行 (注1)		_	500	-					
	株式会社三井住友銀行 (注1)		_	500		2022年				
	株式会社りそな銀行 (注1)		_	750	0.73975	2月28日				
	農林中央金庫 (注1)		_	800						
	株式会社福岡銀行 (注1)		_	500						
	株式会社日本政策投資銀行 (注1)	2015年	_	1,000	0.85250					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)	2月27日	_	1,300						
	株式会社みずほ銀行 (注1)			1,000						
	株式会社三井住友銀行 (注1)		_	600						
	三井住友信託銀行株式会社 (注1)		_	300						
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)			800						
長	株式会社りそな銀行 (注1)			500	0.86650		期限 一括 返済			
期借	農林中央金庫 (注1)			500		2023年		既存借入金	無担保	
長期借入金	株式会社福岡銀行 (注1)			700		2月28日		の返済	無保証	
317	株式会社あおぞら銀行 (注1)			200						
	信金中央金庫 (注1)		_	200						
	株式会社池田泉州銀行 (注1)			200						
	株式会社静岡銀行 (注1)			200						
	株式会社七十七銀行(注1)		_	200						
	株式会社広島銀行(注1)		_	200						
	株式会社山口銀行(注1) 株式会社三菱UFJ銀行		1,650	1,650	0.61760					
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200	0.01700					
	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		2020/=				
	三井住友信託銀行株式会社		850	850	0.62760	2020年 11月30日				
	みずほ信託銀行株式会社		500	500	0.02700					
	株式会社りそな銀行	2015年	550	550						
	農林中央金庫	7月31日	650	650						
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700	0.88470					
	株式会社日本政策投資銀行		650	650	0.88500					
	株式会社みずほ銀行		350	350		2022年				
	株式会社三井住友銀行		650	650	0.00	11月30日				
	三井住友信託銀行株式会社	350 350 0.89470								
	株式会社りそな銀行		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 (%) <sup>(注2)</sup>	返済期限	返済方法	使途	摘要
	株式会社三菱UFJ銀行		750	750	1.00850				
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2015年 7月31日	700	700	4 04 05 0	2023年 11月30日		既存借入金 の返済	
	三井住友信託銀行株式会社	/月31日	350	350	1.01850	11月30日		V / 区/月	
	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 (注1)		_	100	0.67400				
	株式会社日本政策投資銀行 (注1)		_	2,100	0.67400				
	株式会社みずほ銀行 (注1)	2016年 1月29日	_	450		2023年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行 (注1)	1/12/0	_	450	0.68030	0/ ]5			
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)		_	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	700					
	株式会社みずほ銀行 (注1)		_	1,100					
	株式会社三井住友銀行 (注1)		_	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社 (注1)		_	450					
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)		_	500	0.48242		期限一括返済		
	株式会社りそな銀行 (注1)			300					
臣	農林中央金庫 (注1)		_	300					
期供	株式会社あおぞら銀行 (注1)	2016年 : 4月1日 :	_	200		2024年 2月29日			無担保
長期借入金	株式会社山口銀行 (注1)		_	100					
址	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	450					
	株式会社日本政策投資銀行 (注1)		_	600					
	株式会社福岡銀行 (注1)		_	200					
	信金中央金庫 (注1)			100	0.50500				
	株式会社池田泉州銀行 (注1)		_	100	0.50500				
	株式会社静岡銀行 (注1)		_	100					
	株式会社七十七銀行 (注1)			100					
	株式会社広島銀行 (注1)			100					
	株式会社みずほ銀行 (注1)			200					
	株式会社三井住友銀行 (注1)			200					
	三井住友信託銀行株式会社 (注1)			400	0.49500	2024年			
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)			500	0.43300	8月30日			
	株式会社りそな銀行 (注1)	2016年		300				既存借入金	
	農林中央金庫 (注1)	2016年 8月31日		300				成分信人並の返済	
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)			600	0.57000				
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)			1,000		2025年			
	株式会社みずほ銀行 (注1)			800	0.59750	2025年 0 8月29日			
	株式会社三井住友銀行 (注1)			800	0.557.50	_			
	株式会社日本政策投資銀行 (注1)		_	400					

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 (%) <sup>(注2)</sup>	返済期限	返済方法	使途	摘要
	株式会社三井住友銀行		1,560	1,560					
	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	0.00040	2020年			
	株式会社りそな銀行		550	550	0.28242	11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 9月9日	370	370					
	農林中央金庫	2/12	370	370					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,810	1,810	0.60500				
	株式会社三菱UFJ銀行		440	440	0.67000	2026年 9月8日			
	株式会社みずほ銀行		900	900	0.67000	9月0日			
	株式会社三井住友銀行 (注1)		_	1,600	0.31000	2020年 8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	600	0.61000				
	株式会社みずほ銀行 (注1)		_	200					
	三井住友信託銀行株式会社 (注1)		_	300		2025年			
	みずほ信託銀行株式会社 (注1)		_	600	0.67000	2月28日			
	株式会社りそな銀行 (注1)		_	400					
	信金中央金庫 (注1)	2017年 2月28日 - - - -	_	300					
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	1,500	0.72500		期限		
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	800	- 0.77880	2026年 2月27日		既存借入金	
	株式会社みずほ銀行 (注1)		_	700					
_	株式会社日本政策投資銀行 (注1)		_	1,200					
長期借入	株式会社福岡銀行 (注1)		_	500					無担保
借入	株式会社あおぞら銀行 (注1)			300			一括 返済	の返済	無保証
金	株式会社山口銀行 (注1)		_	500			X2// 1		
	株式会社三井住友銀行		870	870		2021年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		480	480	0.25742				
	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	990	990	0.37000				
	株式会社三菱UFJ銀行	8月31日	260	260		2023年			
	株式会社みずほ銀行		550	550	0.45254	11月30日			
	みずほ信託銀行株式会社		220	220	0.10201				
	株式会社日本政策投資銀行		220	220					
	株式会社みずほ銀行 (注1)			176	0.61380	2025年			
	農林中央金庫 (注1)		_	2,352		8月29日			
	株式会社三菱UFJ銀行		750	750	0.32000				
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年	1,050	1,050	0.34800	2022年			
	みずほ信託銀行株式会社	11月30日	650	650		7月13日			
	株式会社りそな銀行	11/200	950	950					
	農林中央金庫		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行		650	650	0.35341				
	株式会社日本政策投資銀行		550	550	0.33341				

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 (%) <sup>(注2)</sup>	返済期限	返済方法	使途	摘要
	株式会社三菱UFJ銀行		750	750	0.34000				_
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社	2017/	1,050	1,050	0.41800				
	みずほ信託銀行株式会社	2017年 11月30日	650	650	0.41600	2023年 5月31日		既存借入金 の返済	
	株式会社りそな銀行	11/350	950	950		5/ 15 1 🗆		V7,62//A	
	農林中央金庫		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行		650	650	0.42622				
	株式会社日本政策投資銀行		550	550	0.42622				
	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	1,300		2019年			
E	株式会社みずほ銀行 (注1)	2018年 2月27日	_	1,400	0.23742	2月28日		既存投資法 人債の償還	
長期借入金	株式会社三井住友銀行 (注1)	2/12/	_	1,300		(注3)	期限	. ()/( )/()/()	無担保
人	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)		_	500	0.56500	2026年 2月27日	一括 返済		無保証
金	株式会社三菱UFJ銀行 (注1)	,	_	500	0.63500				
	株式会社みずほ銀行 (注1)	2018年 2月28日	_	100					
	株式会社七十七銀行 (注1)	2/1200	_	500	0.63500	2/ 12/ 🗆			
	株式会社広島銀行 (注1)		_	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		_	1,900	0.70000			既存借入金	
	株式会社みずほ銀行	2018年 5月31日	_	4,200	0.78300	2027年 8月31日		の返済	
	株式会社三井住友銀行	37,33.	_	1,900	0.76300	0,10.			
	株式会社みずほ銀行		_	1,480					
	株式会社三井住友銀行	2018年	_	320	0.23504	2021年			
	三井住友信託銀行株式会社	8月31日	_	500	0.23504	8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		_	200					
	合 計	_	79,400	182,432		_	_		_

- (注1) 2018年5月1日付で本投資法人合併によりSHIから承継した借入金です。
- (注2) 「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3) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

# 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 (注1)	2013年2月28日	_	2,000	1.000	2020年2月28日		(注3)			
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 (注1)	2014年2月28日	_	2,500	0.374	2019年2月28日 (注2)					
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 (注1)	2014年2月28日	_	3,000	1.069	2024年2月28日	期限		(注5)		
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 (注1)	2014年8月29日	_	3,000	0.871	2024年8月30日	一括	(注4)	(/±3)		
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) 2018年5月1日付で本投資法人合併によりSHから承継した投資法人債です。 (注2) 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3) 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4) 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5) 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

	取得			譲渡		
不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) <sub>(注3)</sub>
プライムメゾン白金台タワー	2018年5月1日	7,950	_	_	_	_
プライムメゾン大塚	2018年5月1日	3,700	_	_	_	_
プライムメゾン浅草橋	2018年5月1日	1,680	_	_	_	_
プライムメゾン代官山	2018年5月1日	2,520	_	_	_	_
プライムメゾン御殿山ウエスト	2018年5月1日	3,400	_	_	_	_
エスティメゾン豊洲レジデンス	2018年5月1日	6,050	_	_	_	_
エスティメゾン町田	_	_	2018年5月1日			
エスティメゾン新川崎	_	_	2018年5月1日			
エスティメゾン目黒本町	_	_	2018年5月1日			
エスティメゾン城東	_	_	2018年5月1日			
エスティメゾン天神東Ⅰ	_	_	2018年5月1日			
エスティメゾン天神東Ⅱ	_	_	2018年5月1日	16.400	16.302	_
エスティメゾン四条西洞院	_	_	2018年5月1日	(注2)	(注2)	
エスティメゾン八王子みなみ野	_	_	2018年5月1日			
エスティメゾン西中島	_	_	2018年5月1日			
エスティメゾン瓦町	_	_	2018年5月1日			
エスティメゾン芝浦	_	_	2018年5月1日			
エスティメゾンつつじヶ丘	_	_	2018年5月1日			
浜松プラザ (注4)	_	_	2018年10月29日	2,799	2,727	8
合 計	_	25,300	_	19,199	19,029	8

- (注1) [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。 (注2) 譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、個々の譲渡価格については非開示としています。以下同じです。また、それに伴い個々の帳簿価額についても非開示としていま
- (注3) 「売封損益」は、譲渡価格から帳簿価額及び売買手数料を控除し算出された数値を記載しています。 (注4) 「浜松プラザ] は、浜松プラザウエストと浜松プラザイーストの2つのエリアから構成される複合型商業施設であり、譲渡日時点において浜松プラザイーストエリアにはコストコ浜松倉 庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマブラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所が所在し、浜松プラザウエストエリアにはモンベル棟、ABCマート棟、ユニクロ・ジー ユー棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)が所在しています。本投資法人は、このうち、浜松プラザイーストエリアのうちコストコ浜松倉庫店棟の建物及びその敷地、ハマプラ・ フレスポ棟の建物並びにコストコ会員向け給油所の諸設備以外の部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみを本投資法人合併によりSHIから承継していました。以下同じです。

Ⅱ 資産運用報告

39

# 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)	鑑定評価機関	価格時点
	プライムメゾン 白金台タワー	2018年5月1日	不動産 信託受益権	7,950	8,570	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年4月1日
	プライムメゾン 大塚	2018年5月1日	不動産 信託受益権	3,700	3,970	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年4月1日
取得	プライムメゾン 浅草橋	2018年5月1日	不動産 信託受益権	1,680	1,800	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年4月1日
HX147	プライムメゾン 代官山	2018年5月1日	不動産 信託受益権	2,520	2,730	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年4月1日
	プライムメゾン 御殿山ウエスト	2018年5月1日	不動産 信託受益権	3,400	3,680	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年4月1日
	エスティメゾン 豊洲レジデンス	2018年5月1日	不動産 信託受益権	6,050	6,460	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年4月1日
	エスティメゾン 町田	2018年5月1日	不動産 信託受益権		1,570	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年4月30日
	エスティメゾン 新川崎	2018年5月1日	不動産 信託受益権		1,250	JLL森井鑑定 株式会社	2018年4月30日
	エスティメゾン 目黒本町	2018年5月1日	不動産 信託受益権		1,130	大和不動産鑑定 株式会社	2018年4月30日
	エスティメゾン 城東	2018年5月1日	不動産 信託受益権		951	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年4月30日
	エスティメゾン 天神東 I	2018年5月1日	不動産 信託受益権		364	大和不動産鑑定 株式会社	2018年4月30日
	エスティメゾン 天神東 II	2018年5月1日	不動産 信託受益権	16.400	738	大和不動産鑑定 株式会社	2018年4月30日
譲渡	エスティメゾン 四条西洞院	2018年5月1日	不動産 信託受益権	10,400	1,180	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年4月30日
	エスティメゾン 八王子みなみ野	2018年5月1日	不動産 信託受益権		873	株式会社 立地評価研究所	2018年4月30日
	エスティメゾン 西中島	2018年5月1日	不動産 信託受益権		1,900	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年4月30日
	エスティメゾン 瓦町	2018年5月1日	不動産 信託受益権		1,980	株式会社 谷澤総合鑑定所	2018年4月30日
	エスティメゾン 芝浦	2018年5月1日	不動産 信託受益権		2,960	株式会社 中央不動産鑑定所	2018年4月30日
	エスティメゾン つつじヶ丘	2018年5月1日	不動産 信託受益権		918	株式会社谷澤 総合鑑定所	2018年4月30日
	浜松プラザ	2018年10月29日	不動産 信託受益権	2,799	2,729	株式会社 立地評価研究所	2018年4月30日

### (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2件であり、当該取引については、取引の相手方の名称、金融商品若しくは金融指標の種類、取引期間、その他当該店頭デリバティブ取引の内容に関する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

₩ /\	売買金額等				
区分	買付額等	売付額等			
総額	25,300百万円	19,199百万円			
利害関係人等との取引状況の内訳					
積水ハウス株式会社	25,300百万円 (100.0%)	一百万円 (一%)			

### (2) 支払手数料等の金額

□ A	支払手数料等 総額(A)	利害関係人等との取引内訳総額に対			
区分	(千円)	支払先	支払金額(B)(千円)	(B/A) (%)	
		積和不動産株式会社	395,486	51.7	
		積和不動産中部株式会社	56,980	7.5	
管理委託料等	764450	積和管理関西株式会社	40,525	5.3	
(注2)	764,450	積水ハウス株式会社	26,400	3.5	
		積和不動産九州株式会社	17,887	2.3	
		積和不動産関西株式会社	6,195	0.8	

(注1) 「利害関係人尊」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。干円未満を切り捨てて記載しています。

横和不動産株式会社 119,791千円 横和不動産中部株式会社 45,740千円 横水小ウス株式会社 42,120千円 横和建設西東京株式会社 41,850千円 横和管理関西株式会社 18,668千円 横和不動産入州株式会社 18,354千円 積和不動産関西株式会社 4,680千円

# 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) 当期 (2018年4月30日) (2018年10月31日) 資産の部 流動資産 現金及び預金 2,607,767 9,230,651 7,005,235 12,859,502 信託現金及び信託預金 営業未収入金 18,804 145,522 前払費用 96,381 154,213 繰延税金資産 21 133 5,114 その他 貸倒引当金 △499 流動資産合計 9,728,343 22,394,506 固定資産 有形固定資産 信託建物 59,654,248 154,045,698 △4,121,631 △6,157,456 減価償却累計額 信託建物 (純額) 55,532,616 147,888,242 信託構築物 684,357 1,483,975 減価償却累計額 △61,803 △91,713 622,554 1,392,261 信託構築物 (純額) 信託機械及び装置 921 2,093,637 減価償却累計額 △93 △45,276 信託機械及び装置 (純額) 827 2,048,361 信託工具、器具及び備品 3,053 59,994 減価償却累計額 △638 △3,391 信託工具、器具及び備品 (純額) 2,414 56,602 信託土地 141,218,283 279,918,555 信託建設仮勘定 43,344 有形固定資産合計 197,376,695 431,347,368 無形固定資産 2,526,599 信託借地権 その他 2,412 8,346 無形固定資産合計 2,412 2,534,946 投資その他の資産 差入敷金及び保証金 20,181 800,700 長期前払費用 246,911 279,284 その他 173,347 1,253,331 投資その他の資産合計 267,092 固定資産合計 197,646,200 435,135,646 繰延資産 投資法人債発行費 32,125 29,205 43,523 29,139 投資口交付費 58,344 繰延資産合計 75,648 資産合計 207,450,193 457,588,497

(単位:千円)

	前期(ご参考)	当期
	(2018年4月30日)	(2018年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	143,489	640,450
1年内償還予定の投資法人債	_	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	_	12,382,000
未払金	414,997	623,167
未払費用	91,512	195,311
未払法人税等	1,048	590
未払消費税等	318,392	200,653
前受金	_	311,576
デリバティブ債務	_	15,009
その他	0	201,664
流動負債合計	969,440	17,070,424
固定負債		
投資法人債	5,000,000	13,000,000
長期借入金	79,400,000	170,050,500
信託預り敷金及び保証金	9,269,955	10,964,384
デリバティブ債務	_	511,956
その他	_	327,370
固定負債合計	93,669,955	194,854,211
負債合計	94,639,396	211,924,636
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
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,621,502	7,403,117
剰余金合計	2,621,502	136,001,532
投資主資本合計	112,810,796	246,190,826
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	_	△526,965
評価・換算差額等合計	_	△526,965
純資産合計	*1 112,810,796	*1 245,663,860
負債純資産合計	207,450,193	457,588,497

# 損益計算書

(単位:千円)

						(単位:千円)
		自至	前期(ご参考) 2017年11月 1 日 2018年 4 月30日		自至	当期 2018年 5 月 1 日 2018年10月31日
営業収益						
賃貸事業収入	<b>*</b> 1		4,629,845	<b>*</b> 1		11,913,550
その他賃貸事業収入	<b>*</b> 1		25,742	<b>*</b> 1		252,879
不動産等売却益			_	<b>*</b> 2		8,114
営業収益合計			4,655,588			12,174,544
営業費用						
賃貸事業費用	<b>*</b> 1		1,223,022	<b>*</b> 1		4,579,453
資産運用報酬			370,434			517,151
資産保管手数料			3,786			8,486
一般事務委託手数料			12,732			49,959
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
その他営業費用			47,548			280,439
営業費用合計			1,661,123			6,380,588
営業利益			2,994,464			5,793,955
営業外収益						
受取利息			39			98
未払分配金戻入			_			1,716
還付消費税等			_			49,862
還付加算金			1,442			_
その他			_			143
営業外収益合計			1,482			51,820
営業外費用						
支払利息			296,306			599,481
投資法人債利息			6,959			51,218
融資関連費用			52,322			67,576
投資□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			537			734
営業外費用合計			373,430			736,314
経常利益			2,622,516			5,109,461
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			2,622,516	-		7,403,385
法人税、住民税及び事業税			1,054			605
法人税等調整額			△14			21
法人税等合計			1,039			626
当期純利益			2,621,476			7,402,759
前期繰越利益			26			357
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)			2,621,502			7,403,117

# 设督主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

(単位:千円)

		投資主	E資本			
		剰会	金		が次立ムニ	
	出資総額	当期未処分利益 又は当期未処理 損失 (△)	剰余金合計	投資主資本合計	純資産合計	
当期首残高	110,189,294	2,626,016	2,626,016	112,815,310	112,815,310	
当期変動額						
剰余金の配当		△2,625,990	△2,625,990	△2,625,990	△2,625,990	
当期純利益		2,621,476	2,621,476	2,621,476	2,621,476	
当期変動額合計	_	△4,513	△4,513	△4,513	△4,513	
当期末残高	*1 110,189,294	2,621,502	2,621,502	112,810,796	112,810,796	

### 当期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本					
			剰余金			
	出資総額	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	投資主資本合計	
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					
繰延ヘッジ損益	評価・換算 差額等合計	純資産合計			
_	_	112,810,796			
		_			
		128,598,415			
		△2,621,145			
		7,402,759			
△526,965	△526,965	△526,965			
△526,965	△526,965	132,853,063			
△526,965	△526,965	245,663,860			
	繰延ヘッジ損益 	練述ヘッシ損益     差額等合計       -     -       -     -       △526,965     △526,965       △526,965     △526,965			

# 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 2017年11月1日	当期 自 2018年5月1日
	至 2018年 4 月30日	至 2018年10月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 (信託財産を含みます。) 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。 建物 6~65年 構築物 10~40年 機械及び装置 10~18年 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。 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 7~40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。
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。
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あり ません。	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。
5. ヘッジ会計の方法	<ul> <li>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。</li> <li>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</li> <li>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。</li> <li>④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしている ため、有効性の評価は省略しています。</li> </ul>	<ul> <li>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。</li> <li>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</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

項目	前期(ご参考) 自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31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負債 制定がある下記の科目に計上した信託財産のうち 重要性がある下記の科目については、貸借対照 表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 (3)信託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全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(3)措費税等の処理方法 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。

# [表示方法の変更に関する注記]

(「「税効果会計に係る会計基準」の一部改正」の適用に伴う変更) 「『税効果会計に係る会計基準」の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当計算期間の期首から適用し、繰延税金資産 は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

# [貸借対照表に関する注記]

	前期(ご参考) (2018年4月30日)		当期 (2018年10月31日)	
<b>%</b> 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	<b>*</b> 1	投資信託及び投資法人に関する法律第 最低純資産額	67条第4項に定める 50,000千円
	_		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 います。	
			コミットメントライン契約の総額 借入実行残高 差引額	15,000,000 ——————————————————————————————

SEKISUI HOUSE REIT, INC.

### [損益計算書に関する注記]

前期(ご参 自 2017年11月 至 2018年4月	月1日		当期 自 2018年 5 至 2018年10	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位:千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益		(112 113)	A. 不動産賃貸事業収益	(1,12)
賃貸事業収入 賃料収入等	4,617,985		賃貸事業収入 賃料収入等	11,601,257
その他 その他賃貸事業収入	11,860	4,629,845	その他 その他賃貸事業収入	312,293 11,913,550
附加使用料 その他	19,927 5,815	25,742	附加使用料 その他	50,897 201,981 252,879
不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用	3,0.0	4,655,588	不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用	12,166,429
賃貸事業費用	0.1=4.1		賃貸事業費用	004.504
外注委託費 管理委託料	24,561 30,742		外注委託費 管理委託料	381,521 383,058
信託報酬 水道光熱費	2,765 19,172		信託報酬 水道光熱費	40,485 109,791
公租公課 損害保険料	378,425 5,950		公租公課 損害保険料	806,781 14,209
修繕費	22,728		修繕費	238,406
減価償却費 その他賃貸事業費用	731,538 7,137	1,223,022	減価償却費   その他賃貸事業費用	2,142,602 462,595 4,579,453
不動産賃貸事業費用合計 C.不動産賃貸事業損益(A−B)		1,223,022 3,432,565	不動産賃貸事業費用合計 C.不動産賃貸事業損益(A-B)	4,579,453 7,586,976
※2 不動産等売却損益の内訳			※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	(单位:十円)
			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	
			不動産等売却原価	16,400,000 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価格) については非開示としています。また 簿価額) についても非開示としています。また	
			浜松プラザ	2700000
			不動産等売却収入 不動産等売却原価	2,799,860 2,727,028
			その他の売却費用 不動産等売却益	64,716 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 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日			当期 自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日			
<b>*</b> 1	発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総	□数	<b>%</b> 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 発行済投資□の総□数	10,000,000□ 969,000□		発行可能投資□総□数 発行済投資□の総□数	20,000,000□ 3,762,091□	

# [税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (2018年4月30日)		当期 (2018年10月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原	区別内訳 (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	原因別内訳 (単位:千円)
繰延税金資産 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計 繰延税金資産の純額	21 21 21	(繰延税金資産) 合併時受入評価差額 信託借地権償却額 繰延ヘッジ損益 繰延税金資産小計 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 繰延税金資産合計 (繰延税金資産の純額)	2,422,055 6,835 166,456 2,595,347 △2,595,347
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等 重要な差異があるときの、当該差異の原因とな の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等 重要な差異があるときの、当該差異の原因とな の内訳	
	(単位:%)		(単位:%)
法定実効税率 (調整)	31.74	法定実効税率 (調整)	31.51
支払分配金の損金算入額	△31.72	支払分配金の損金算入額	△24.87
その他	0.02	負ののれん発生益	△9.76
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	評価性引当額の増減	3.13
		その他	0.00
		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2017年11月1日 至2018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

2018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		2,607,767	2,607,767	_
(2) 信託現金及び信託預金		7,005,235	7,005,235	_
· ·	隆産 計	9,613,003	9,613,003	_
(3) 投資法人債		5,000,000	4,985,800	△14,200
(4) 長期借入金		79,400,000	80,689,728	1,289,728
	負債 計	84,400,000	85,675,528	1,275,528
(5) デリバティブ取引		_	_	_

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び箱金、(2) 信託現金及び信託箱金

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

(3) 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。

(4) 長期借入金

長期借入金のうち、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、時価は帳簿価額にはぼ等しいことから、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(5)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。

(5) 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)

						( 1 1 1 2 )
ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の	主な	契約	額等	時 価	当該時価の
A COUNTY OF THE PROPERTY OF TH	種類等	ヘッジ対象		うち1年超	100 JEE	算定方法
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	60,450,000	60,450,000	*	_

\* 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)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	9,269,955

(注3) 金銭債権の決算日 (2018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	2,607,767	_	_	_	_	_
信託現金及び信託預金	7,005,235	_	_	_	_	_
合 計	9,613,003	_	_	_	_	_

(注4) 投資法人債、借入金の決算日 (2018年4月30日) 後の返済予定額

(単位:千円)

						(1111)
	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	_	_	_		3,000,000	2,000,000
長期借入金	_	14,000,000	11,050,000	18,860,000	10,000,000	25,490,000

当期(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)

	( T   Link   -					
	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。

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)

51

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 うち1年超	時 価	当該時価の 算定方法
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

50回に上げます。こと、日本との一でも現在あり、16回には、10回によって、10回には、10回によって

(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

### 「賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2017年11月1日 至 2018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			当朔木の時間
198,055,813	△679,117	197,376,695	234,040,000

- (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、主な減少額は、減価償却費 (731,538千円) 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)

		当期末の時価		
当期首残高	当期首残高 当期增減額 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19,079,353千円、連価億却費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。

## [企業結合に関する注記]

前期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日) 該当事項はありません。

当期(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

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。

### [関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自2017年11月1日 至2018年4月30日)

1373 (=> 37 (= == 1 + 173 (= = == 1 + 173 (= = = 1								
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	6.728	敷金の預り	_	信託預り敷金 及び保証金	5,515,934	
				賃貸事業収入	3,211,225	_	_	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	0.818	長期借入金の借入	1,300,000	長期借入金	_	
資産保管会社				0.010	融資関連費用	2.276	前払費用	_
貝庄休官云仙					2,270	長期前払費用	_	
				支払利息	16,714	未払費用	_	

<sup>(</sup>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。

(注3) 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出業務が株式会社三菱UFJ銀行へ移管されたことに伴い、株式会社三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行株式会社より貸付人としての地 位を承継しました。そのため、融資関連費用、支払利息の取引金額は2017年11月1日から2018年4月16日までの金額を記載しています。また、長期借入金、前払費用、長期前払費用、未払 費用の期末残高は0円であるため、「一」を記載しています。

#### 当期(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)
	積水ハウス株式会社 建設			信託受益権の取得	25,300,000	_	_
利害関係人等		建設業	5.176	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	_	_

<sup>(</sup>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終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 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日	当期 自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日			
	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			

<sup>(</sup>注1) 本投資法人は、2018年5月1日を効力発生日として投資□1□につき2□の割合による投資□の分割を行っています。前期首に当該投資□分割が行われたと仮定して1□当たり純資産額及び1□

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日	
当期純利益(千円)	当期純利益(千円)	7,402,759
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□に係る当期純利益 (千円)	普通投資口に係る当期純利益(千円)	7,402,759
期中平均投資□数 (□)	期中平均投資口数(口)(注)	3,762,091

<sup>(</sup>注) 本投資法人は、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。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して期中平均投資口数を算

### 「重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)	当期
自 2017年11月1日	自 2018年5月1日
至 2018年 4 月30日	至 2018年10月31日
1. 積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併	該当事項はありません。

本投資法人は、2018年5月1日に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を行いました。

(1) 本投資法人合併の目的

本投資法人は、本投資法人合併により、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、本投資法人合併を行 いました。

#### (2) 合併比率

本投資法人合併に当たって、本投資法人はSHIの投資主に対して SHIの投資□1□につき、本投資法人の投資□1.65□を割当交付しま

#### (3) 合併交付金

本投資法人は、SHIの2018年4月30日までの最終営業期間 (2017 年10月1日から2018年4月30日まで)の金銭の分配の代わり金とし て、SHIの分配可能利益に基づき、本投資法人合併の効力発生日の 前日である2018年4月30日のSHIの最終投資主名簿に記載又は記録 された投資主に対して最終営業期間の金銭の分配額見合いの合併交 付金を2018年7月に支払う予定です。

#### (4) 出資総額等

本投資法人合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資 剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金:投資法人の計算に関する規則第22条第1項に定める投 資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

本投資法人は、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) 本投資口分割の目的

本投資法人合併においてSHIの全ての投資主に対し1口以上の本投 資法人の投資口を交付することを目的としています。

#### (2) 本投資口分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である2018年4月30日の最終 の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資□1□につき、 2口の割合をもって分割しました。

(3) 本投資口分割及び本投資法人合併により増加した投資口数等

本投資口分割前の本投資法人発行済

投資口の総口数

969,000 本投資口分割により増加した投資口数 : 969,000

本投資口分割後の本投資法人発行済 投資口の総口数

本投資法人合併に伴うSHI投資口への

割当交付口数 : 1.824.091□ 本投資法人合併後の本投資法人発行済

投資口の総口数

本投資口分割後の発行可能

投資□総□数 (注) : 20,000,000

(注) 本投資法人は、本投資口分割に伴い発行済投資口の総口数が増加することから、本投資 法人合併の効力発生を条件として発行可能投資□総□数を10,000,000□から 20,000,000□へ変更しました。なお、当期首に本投資□分割が実施されたと仮定した 場合における1口当たり情報の各数値は[1口当たり情報に関する注記]をご参照ください。

: 1,938,000

: 3,762,091

# 金銭の分配に係る計算書

区 分	前期(ご参考) 自 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日	当期 自 2018年 5 月 1 日 至 2018年10月31日
I. 当期未処分利益	2,621,502,992円	7,403,117,143円
Ⅱ. 分配金の額	2,621,145,000円	5,846,289,414円
(投資□1□当たり分配金の額)	(2,705円)	(1,554円)
Ⅲ. 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額	-円	※1 1,556,827,729円
Ⅳ. 次期繰越利益	357,992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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数969,000 ロ の 整 数 倍 の 最 大 値 と な る 2,621,145,000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。

#### [金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期(ご参考)	当期
自 2017年11月 1 日	自 2018年 5 月 1 日
至 2018年 4 月30日	至 2018年10月31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。

### 独立監査人の監査報告書

2018年12月14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 指定有限責任社員 業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、 積水ハウス・リート投資法人の2018年5月1日から2018年10月31日までの第8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も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。計算書がいては、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基づいて選択のい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別の公司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別の公司に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適定を選別をびる計算書書がいて選別をび高用さ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に正な表示と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

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

SEKISUI HOUSE REIT, INC. IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

# 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 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,622,516	7,403,385
減価償却費	732,273	2,143,819
投資法人債発行費償却	2,919	2,919
投資□交付費償却	14,384	14,384
負ののれん発生益	_	△2,293,923
受取利息	△39	△98
支払利息	303,266	650,700
営業未収入金の増減額 (△は増加)	526	△6,629
未収消費税等の増減額 (△は増加)	372,744	_
前払費用の増減額 (△は増加)	△20,182	△40,845
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△19,746	△29,126
営業未払金の増減額 (△は減少)	△43,839	147,997
未払金の増減額 (△は減少)	11,768	△404,864
未払消費税等の増減額 (△は減少)	318,392	△127,643
前受金の増減額 (△は減少)	_	72,781
信託有形固定資産の売却による減少額	_	19,029,353
その他	△133	25,875
小計	4,294,850	26,588,085
利息の受取額	39	98
利息の支払額	△293,992	△763,802
法人税等の支払額	△749	△3,188
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,000,148	25,821,192
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	△38,016	△24,039,880
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	12,250	483,748
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△11,025	△666,337
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	_	△6,605
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,791	△27,064,065
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
短期借入金の返済による支出	_	△8,000,000
長期借入れによる収入	14,000,000	10,500,000
長期借入金の返済による支出	△14,000,000	△2,500,000
分配金の支払額	△2,625,348	△5,673,896
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,625,348	2,326,103
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,338,008	1,083,230
現金及び現金同等物の期首残高	8,274,994	9,613,003
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 9,613,003	*1 22,090,154

<sup>(</sup>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 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
キャッシュ・フロー計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、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。	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

# [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 2017年11月 1 日 至 2018年 4 月30日	当期 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4月30日現在)	※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2,607,767千円信託現金及び信託預金7,005,235千円現金及び現金同等物9,613,003千円	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
	<ul><li>流動負債</li><li>固定負債</li><li>負債合計</li><li>21,936,953</li><li>90,448,670</li><li>112,385,624</li></ul>

# 投資主インフォメーション

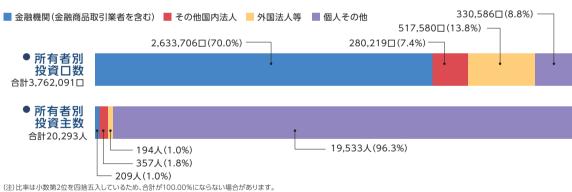
# 投資口価格及び出来高の推移 (2014年12月3日~2018年11月30日)



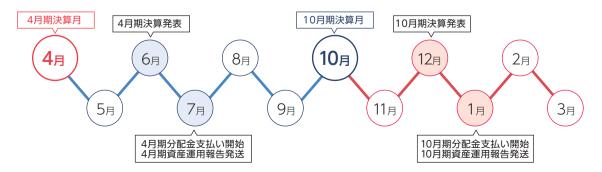
- (注2)2018年5月1日付で投資口1口につける不及買しつ自通知/10米回名というでは、 (注2)2018年5月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、2018年4月25日より権利落後の2分割された投資口価格により取引されています。そのため、当該投資口分割による影響を加味し、2018年4月25日以前の「投資口価格」実績値を2で除した数値を、「出来高」は実績値に2を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。
- による影響を加味し、2018年4月25日以前の1投資口1㎜柏目は美種師を27時いた数値を、日光帰山は美種値に2を果して数値を基に上記ジフノを作成しています。 (注3) 東証REFI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、本投資人の新規上銀行 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。 (注4)2014年12月3日から2018年11月30日までの期間について記載しています。

### 投資主の状況





# 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	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□
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申し出ください。

# 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且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、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。

