SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

第5期　資産運用報告（2016年11月1日 ～ 2017年4月30日）

SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

〒107-0051　東京都港区元赤坂一丁目6番6号
http://sekisuihouse-reit.co.jp/

決算ハイライト

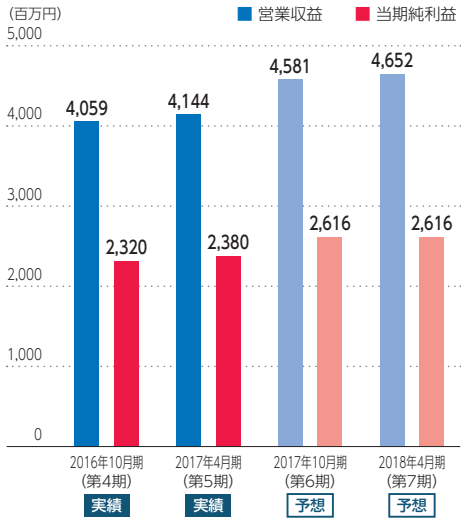
1口当たり分配金について

1口当たり確定分配金 2017年4月期（第5期）	2,663円

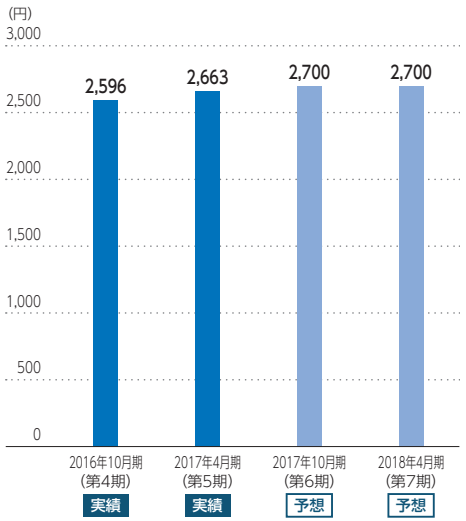
決算・分配状況

決算年月	2016年10月期（第4期）【実績】	**2017年4月期（第5期）【実績】**	2017年10月期（第6期）【予想】	2018年4月期（第7期）【予想】
営業収益（百万円）	4,059	**4,144**	4,581	4,652
営業利益（百万円）	2,664	**2,704**	2,979	2,994
経常利益（百万円）	2,321	**2,381**	2,617	2,617
当期純利益（百万円）	2,320	**2,380**	2,616	2,616
1口当たり分配金（円）	2,596	**2,663**	2,700	2,700

●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慶び申し上げます。
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、2014年12月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場して以降、着実に実績を積み上げ、この度、第5期（2017年4月期）の決算を無事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5期（2017年4月期）の運用状況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期の運用業績は、営業収益4,144百万円（前期比2.1%増）、営業利益2,704百万円（前期比1.5%増）、経常利益2,381百万円（前期比2.6%増）となり、当期純利益は2,380百万円（前期比2.6%増）となりました。
本投資法人は、上場以降スポンサーパイプラインを活用した外部成長を推進し、資産規模の拡大を目指して取り組んでまいりました。その成果として、第6期に入った2017年5月に上場後3回目となる公募増資を実施し、これによる調達資金等により212億円の資産（追加取得2物件）を取得しました。今回の公募増資により資産規模は新規上場後約2年6か月で約1.8倍の2,007億円まで拡大するとともに、本投資法人初となるホテルアセットを組み入れることで、ポートフォリオのアセットタイプが拡充しました。
運用面においては、ポートフォリオで唯一、一部空室を抱えていたHK淀屋橋ガーデンアベニューが満室となったことで、当期末時点でのポートフォリオ全体の稼働率は前期末時点の99.9%から100.0%となり、高い稼働率と安定した収益を確保しております。

本投資法人は、今後も引き続き、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産であるプライム・プロパティを投資対象の中核とし、商業用不動産の豊富な開発実績を有する積水ハウスのスポンサーサポートを最大限活用することで、安定した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
積水ハウス投資顧問株式会社　代表取締役社長
井上　順一

Contents

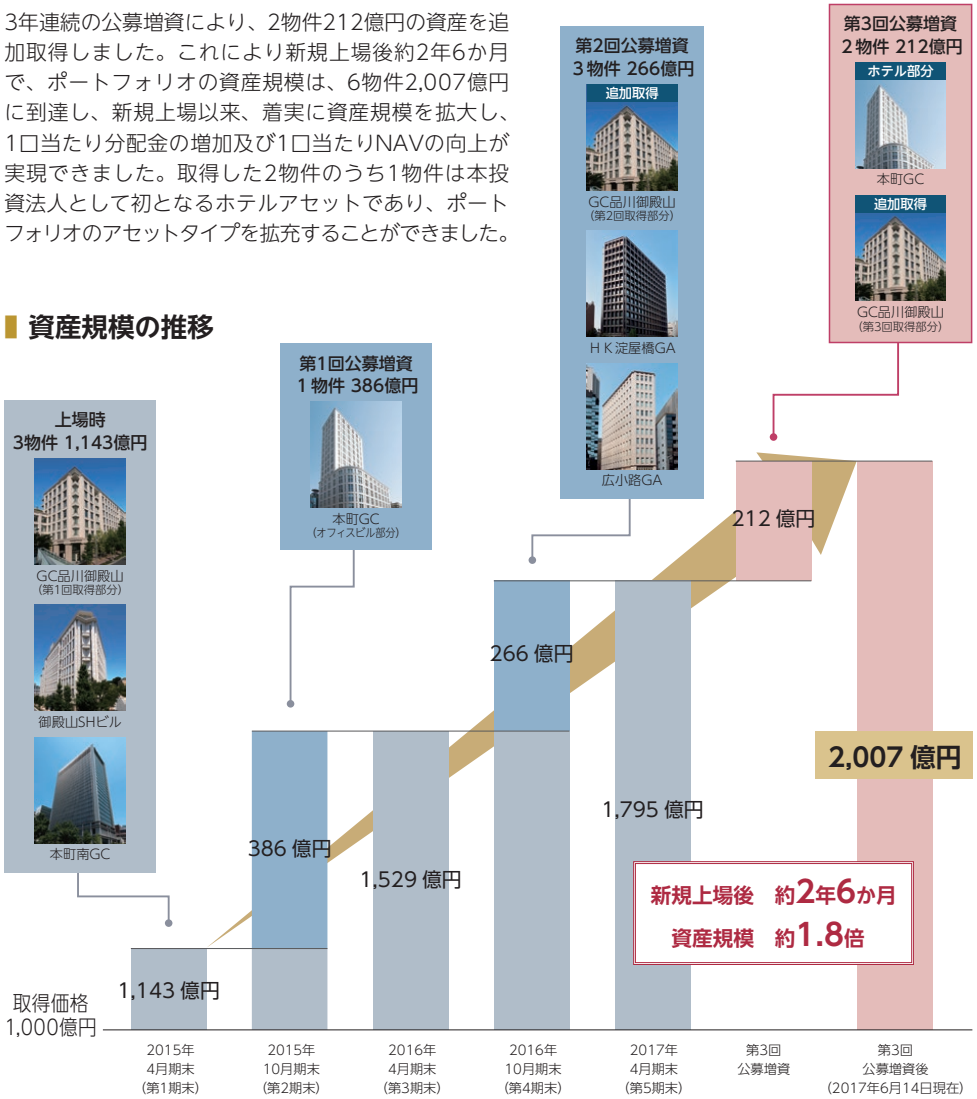
Ⅰ 投資法人の概要 … 2
Ⅱ 資産運用報告 …… 18
Ⅲ 貸借対照表 …… 34
Ⅳ 損益計算書 …… 36
Ⅴ 投資主資本等変動計算書 … 37
Ⅵ 注記表 …… 38
Ⅶ 金銭の分配に係る計算書 … 47
Ⅷ 監査報告書 …… 48
Ⅸ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）… 49
投資主インフォメーション …… 51

トピックス

上場後約2年6か月で資産規模2,000億円に到達

3年連続の公募増資により、2物件212億円の資産を追加取得しました。これにより新規上場後約2年6か月で、ポートフォリオの資産規模は、6物件2,007億円に到達し、新規上場以来、着実に資産規模を拡大し、1口当たり分配金の増加及び1口当たりNAVの向上が実現できました。取得した2物件のうち1物件は本投資法人として初となるホテルアセットであり、ポートフォリオのアセットタイプを拡充することができました。

資産規模の推移



(注)「ガーデンシティ」は「GC」と、「ガーデンアベニュー」は「GA」と、それぞれ略記しています。

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
1口当たり分配金 (円)	1,603	2,458	2,477	2,596	**2,663**
1口当たりNAV (円)	115,610	125,531	133,030	138,885	**142,888**

ポートフォリオの概要

ポートフォリオ一覧 (2017年6月14日現在)

物件番号	物件名称		取得価格(億円)	投資比率(%)	不動産鑑定評価額(億円)(注1)	賃貸可能面積(㎡)	稼働率(%)(注2)	築年数(年)	所在地	PML値(%)
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	第1回及び第2回取得部分	556	27.7	645	29,235.95	100.0	6.3	東京都品川区	0.5
		第3回取得部分 新規取得	40	2.0	42.9	2,000.39				
		小計	596	29.7	687.9	31,236.34				
J-2	御殿山ＳＨビル		515	25.7	569	19,999.97	100.0	6.4	東京都品川区	1.9
J-3	本町南ガーデンシティ		231	11.5	279	16,699.46	100.0	6.3	大阪府大阪市	4.5
J-4	本町ガーデンシティ	オフィスビル部分	386	19.2	446	17,006.94	100.0	7.1	大阪府大阪市	4.2
		ホテル部分 新規取得	172	8.6	176	18,092.98				
		小計	558	27.8	622	35,099.92				
J-5	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー		44	2.2	53.8	4,554.52	100.0	1.9	大阪府大阪市	7.5
J-6	広小路ガーデンアベニュー		63.5	3.2	69.4	4,442.75	100.0	6.2	愛知県名古屋市	2.7
合計／平均			2,007.5	100.0	2,281.1	112,032.96	100.0	6.4		2.1

(注1) 第5期末現在における保有資産（本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）を除きます。）については第5期末、本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）及び第6期に取得した資産については2017年3月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）及び本町ガーデンシティ（ホテル部分）については、当該不動産鑑定評価書に記載された1棟保有による増加価値分を含む限定価格を記載しています。
(注2) 2017年5月末時点における稼働率を記載しています。

ポートフォリオマップ

大阪圏　本町～淀屋橋エリア

東京圏　品川御殿山エリア

名古屋圏　名古屋名駅エリア

トップインタビュー

「資産規模2,000億円を達成し、今後も資産規模拡大を目指す」

3年連続の公募増資により新規上場から約2年6か月で資産規模2,000億円に到達した積水ハウス・リート投資法人。今回の公募増資や、それにより取得した資産、また、資産規模2,000億円到達後の今後の成長戦略について、積水ハウス投資顧問株式会社の井上社長にお聞きしました。

積水ハウス・リート投資法人　執行役員
積水ハウス投資顧問株式会社　代表取締役社長
井上　順一

3年連続の実施となった公募増資についてお聞かせ下さい。

本投資法人は2014年12月に資産規模1,143億円で新規上場し、資産規模を拡大していくことで、ポートフォリオの分散と、投資口流動性の向上に取り組んできました。

2017年5月には、3年連続3回目となる公募増資の実施により、本町ガーデンシティのホテル部分（172億円）とガーデンシティ品川御殿山の第3回取得部分（40億円）の合計212億円の資産を取得することで、資産規模2,000億円に新規上場から約2年6か月の期間で到達することができました。

また、これまで継続して公募増資を実施することで分配金の安定成長と、1口当たりのNAVの向上が実現できており、今回の公募増資によって更なる投資主価値の向上につながるものと考えています。

今回ホテルアセットを取得した理由についてお聞かせ下さい。

今回取得しました本町ガーデンシティ（ホテル部分）のテナントである「セントレジスホテル大阪」は、世界最大級のホテルチェーンである「マリオット・インターナショナル」における最高級ブランド「セントレジス」を冠した、国内唯一のホテルです。

このホテルは、好調なインバウンド需要を背景に宿泊者数が増加している大阪エリアにおいて、トップクラスのホテルとして既に確立されており、高い競争力を有するブランドであると認識しています。

また、本物件は、スポンサーである積水ハウスとの間で賃料固定型マスターリースを締結しており、積水ハウスより固定賃料が支払われる契約形態であることから、収益の安定性を確保しています。

加えて、ホテルの業績に応じて賃料上昇が期待できる一部収益連動賃料も採用しています。

この本投資法人初となるホテルアセットの取得により、ポートフォリオの用途比率が、オフィスビル91.4%、ホテル8.6%となり、アセットタイプが拡充するとともに、従来からのポートフォリオ構築方針に沿った「プライム・プロパティ」への投資が実現できたと考えています。

今後の成長戦略について教えてください。

今後の成長戦略としましては、財務面をはじめとして安定性重視の運用に努めることで、本投資法人の強みを活かしていくとともに、これまでどおりスポンサーのパイプラインを活用することで、資産規模3,000億円を目指してまいります。

スポンサー以外の第三者からの物件取得については、引き続き厳選投資姿勢を継続する考えです。

物件の質を重視したプライム・プロパティへの厳選投資により、ポートフォリオの質を維持しながら、資産規模の拡大に取り組むことで、本投資法人の課題として認識しているポートフォリオの分散と投資口流動性の向上を図ってまいります。

環境配慮にも力を入れられているようですが。

本投資法人が保有する多くの物件は高い環境性能を有しています。不動産の環境性能を測る尺度の1つとしてDBJ Green Building認証がありますが、2017年4月には、新たに広小路ガーデンアベニューにおいて、同認証の「4 Stars」の評価を受けています。

これで本投資法人における同認証の取得状況は、ガーデンシティ品川御殿山で最高位の「5 Stars」、4物件で「4 Stars」とポートフォリオ6物件中5物件で高い評価を受けており、極めて優秀な取得状況となります。(注)

こうした保有物件の環境性能が高いことは、積水ハウスの開発物件を取得している優位性の一つと考えています。

(注) 当該認証は、「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」を対象とするものであるため、取得資産である「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」について付与された環境評価ではありません。

最後に投資主の皆様へのメッセージをお願いいたします。

これからも積水ハウスの多様なスポンサーサポートを活用し、安定性を重視した運用を継続し、分配金水準に配慮しつつ、資産規模を拡大していくことで、ポートフォリオの分散と、投資口の流動性の向上を進めてまいります。

引き続き、投資主価値の最大化に向けて努めてまいりますので、今後も変わらぬご支援、ご鞭撻をよろしくお願い申し上げます。

セントレジス バー

レセプション

特集

セントレジスホテル大阪

第3回公募増資により取得した本町ガーデンシティ（ホテル部分）に入居する「セントレジスホテル大阪」は、マリオット・インターナショナルの最高級ブランドとして大阪の中心部に位置し、美術館のような空間、味覚を刺激する創造的なダイニング、そしてあらゆるニーズに対応するバトラーサービスなど、他にはない上質なおもてなしで極上の滞在を提供します。

五感を満たす至福の滞在

贅を凝らして作り上げられた空間、それが「セントレジスホテル大阪」です。邸宅の趣が上質な寛ぎをもたらす客室、豊かな緑と枯山水のコントラストが印象的な日本庭園、和と洋が絶妙に溶け合い独特の雰囲気を醸し出すインテリアなど、単に過ごすだけの場所ではなく、ゲストの五感を満たす様々な工夫を凝らしています。

エグゼクティブ スイート

セントレジス バトラーサービスとは

100年以上も続くセントレジスならではのサービスで、ご宿泊いただくすべてのゲストが利用できます。ウエルカムドリンクでのおもてなしやスーツのアイロン掛け、レストランの予約、サプライズのお手伝い、ご到着・ご出発時の荷解きや荷造りまで、専属のスタッフ（バトラー）が時間を問わずきめ細やかにお客様のご要望に対応します。

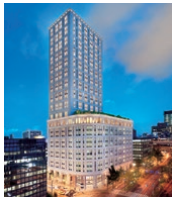
空と緑が調和する日本庭園

地上50mにある日本庭園では、『セントレジス シャンパン&ビアガーデンテラス』を4月下旬から9月末まで開催しております。開放感あふれるテラス席で、夕暮れから夜に移り変わる大阪の風景もお愉しみ頂けます。

セントレジス ガーデン

観光・ビジネスの拠点となる御堂筋沿いに立地し「本町」駅直結の利便性

エントランス



新幹線「新大阪」駅より地下鉄で約11分の位置にある「セントレジスホテル大阪」は、地下鉄本町駅の真上に位置するため、大阪市内の観光スポットへはもちろん、京都や奈良、神戸へのアクセスも至便です。

セントレジスとは

世界最大級のホテルチェーンである マリオット・インターナショナルが展開する最高級ブランドの1つです。「セントレジスホテル」は、北米、アジア及び欧州を中心に、世界24か国・合計58軒（今後オープン予定17軒を含みます。2017年3月末時点。）で展開されております。日本国内での展開は「セントレジスホテル大阪」のみとなります。

セントレジスホテル 大阪

住　所▶ 大阪府大阪市中央区本町3丁目6-12
電　話▶ 06-6258-3333
ＵＲＬ▶ www.stregisosaka.co.jp
最寄駅▶ 地下鉄御堂筋線「本町」駅下車、7番出口すぐ

本投資法人の特徴

本投資法人は、積水ハウス株式会社（積水ハウス）をスポンサーとし、オフィスビルを中心とした商業用不動産へ投資を行うJ-REITです。

資産規模

保有物件数	6物件
取得価格合計	2,007億円

ポートフォリオの概要

稼働率（2017年5月末日現在）	100.0%
鑑定評価額合計(注)	2,281億円
含み益(注)	294億円

ポートフォリオ・クオリティ

平均築年数		6.4年
PML値		2.1%
用途比率（取得価格ベース）	オフィスビル	91.4%
	ホテル	8.6%

エリア比率（取得価格ベース）

東京圏	55.3%
大阪圏	41.5%
名古屋圏	3.2%

財務基盤（2017年6月15日現在）

総資産LTV	40.8%
長期負債比率	91.6%
固定金利比率	70.2%

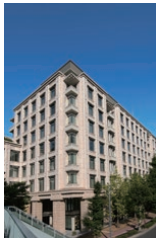
格付の状況

JCR	AA－（安定的）

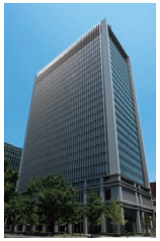
（2017年6月14日現在）

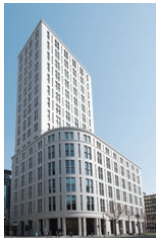
（注）第5期末現在における保有資産（本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）を除きます。）については第5期末、本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）及び第6期に取得した資産については2017年3月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を用いて算出しています。なお、本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）及び本町ガーデンシティ（ホテル部分）については、当該不動産鑑定評価書に記載された1棟保有による増加価値分を含む限定価格を用いています。

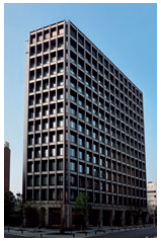
保有資産


ガーデンシティ品川御殿山

御殿山ＳＨビル


本町南ガーデンシティ


本町ガーデンシティ


ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー

広小路ガーデンアベニュー

本投資法人の戦略

本投資法人は、3つの戦略を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指します。

1 投資戦略　「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資

- 保有資産の6物件は**東京・大阪・名古屋の中心部**の戦略的立地に所在
- いずれも**積水ハウスが開発した築浅・高品質**の商業用不動産を取得
- 免震装置などが導入された高い耐震性能を備えた物件を保有し、**地震リスクを低減**

2 成長戦略　積水ハウスによる多様なサポートを最大限に活用

- 外部成長のための物件取得に向けた**パイプライン・サポート契約**を活用
- 物件の特性に応じて、**賃料固定型又はパススルー型マスターリース、ダイレクトリース等**の賃貸借契約形態を選択
- 積水ハウスに不動産管理運営を委託し、**テナント誘致に関する情報網等**を活用

3 財務戦略　安定的かつ健全な財務運営

- **総資産LTV**（総資産額に対する有利子負債額の比率）**は40%～50%**の水準で保守的に運営
- 金利変動リスク及びリファイナンスリスクの低減を図るため、**返済期限の長期化及び分散化並びに金利の固定化**を推進
- 株式会社日本格付研究所（JCR）より**長期発行体格付AA-**（安定的）を取得

積水ハウスによる多様なサポートを最大限に活用した成長戦略

外部成長戦略：積水ハウスによるパイプラインサポート

- 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
- 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
- ウェアハウジング機能の提供
- 保有資産の再開発サポート

投資方針

・スポンサーからの取得を柱とする継続的な外部成長の推進
・スポンサー以外の第三者からの物件取得については厳選投資姿勢で検討
・ホテル・商業施設はポートフォリオの幅を拡げる観点で取得検討するものの、これまで通り外部成長の中心はオフィスビル
・当面の間、国内不動産を中心とした外部成長戦略にシフト

パイプラインサポートを活用した取得実績

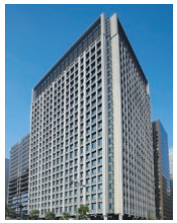
上場時からこれまでに取得した6物件は全て積水ハウスが開発した物件です。

積水ハウスの都市再開発事業の実績例

梅田スカイビル
（新梅田シティ）（大阪府）
1993年3月竣工

赤坂ガーデンシティ
（東京都）
2006年1月竣工

グランフロント大阪
（大阪府）
2013年4月竣工



大手門タワー・ＪＸビル
（東京都）
2015年11月竣工

（出所）積水ハウス株式会社

本投資法人が有する優先交渉権の状況

対象物件名称	所在地	対象用途	未取得床面積比率(注)
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	オフィスビル	19.0%
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	オフィスビル	43.6%

（注）「未取得床面積比率」とは、建物全体の専有面積に占める、取得に関わる優先交渉権を有する未取得床面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。「未取得床面積」とは、「ガーデンシティ品川御殿山」及び「本町南ガーデンシティ」において本投資法人が取得に関わる優先交渉権を有する専有面積をいいます。

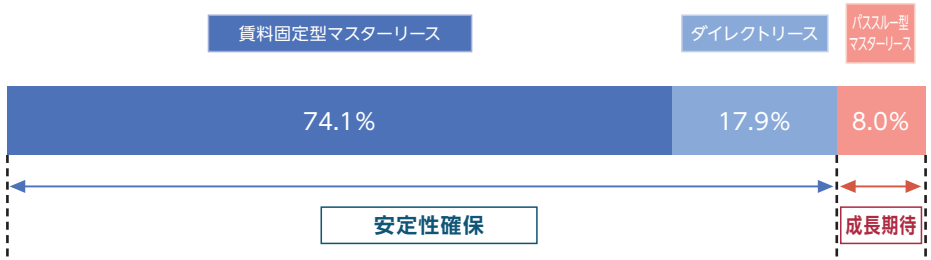
海外不動産への投資は当面見送り、国内不動産を中心とした外部成長を推進

本投資法人は、上場来、国内不動産での資産規模拡大を図る一方、海外の2物件について優先交渉権を積水ハウスより付与され、これまで海外不動産投資について検討を進めてまいりました。かかる取得検討の結果、海外不動産への投資は時期尚早であり、当面の間は、海外不動産投資全般に関して慎重姿勢であることを明確化することが適切であり、本投資法人の利益にかなうとの判断に至り、2016年11月に当該優先交渉権を返上しました。
海外不動産投資については当面の間慎重姿勢とし、国内不動産を中心とした資産規模の拡大を図る方針です。

内部成長戦略：積水ハウスによるスポンサーサポート

- 保有資産に関するプロパティ・マネジメント業務の提供
- 積水ハウスの持つ付加価値の高い不動産の運営管理に関するノウハウやサービスの提供
- 一定以上の築年数が経過している物件の取得に際しては、取得後におけるリニューアル・バリューアップ等の戦略等について協働
- 物件の特性に応じた形態によるマスターリース契約の締結等に向けた検討・協議

賃貸借契約形態別ポートフォリオの状況（賃貸面積ベース）(注)



ポートフォリオにおける本投資法人の特徴

特徴1
ポートフォリオの74.1%（賃貸借形態比率）(注)は、積水ハウスによる**賃料固定型マスターリース**を採用しています。マーケット環境及び入居状況によらず積水ハウスから決まった賃料を受け取ることができるため、賃料収入は長期的に安定しています。

特徴2
「御殿山ＳＨビル」は、入居テナントに直接賃貸する**ダイレクトリース**を採用しています。入居テナントとは20年間の賃貸借契約を締結しており、賃料収入は長期的に安定しています。

特徴3
「ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー」と「広小路ガーデンアベニュー」は、積水ハウスによる**パススルー型マスターリース**を採用しています。積水ハウスと入居テナントの賃貸借契約賃料と同額の賃料を本投資法人が受け取れるため、稼働率の上昇や賃料が増額改定された場合、賃料収入のアップサイドを享受できます。

（注）2017年6月14日現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約（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）に表示された賃貸面積の合計に対する、当該各賃貸借契約の契約形態毎の賃貸面積の割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。当該各賃貸借契約の契約形態毎の賃貸面積の割合を「賃貸借形態比率」といいます。

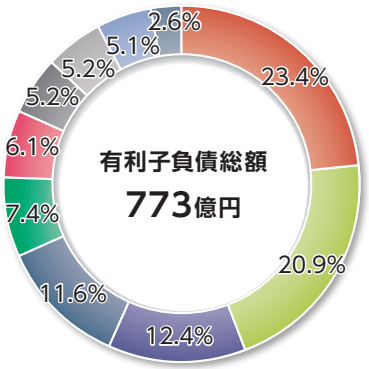
安定的かつ健全な財務運営

財務の状況

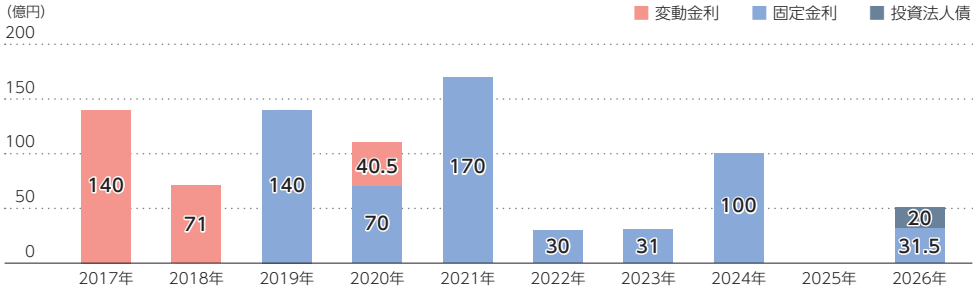
	第4期末	第5期末	第3回公募増資後(注3)
有利子負債総額	773億円	**773億円**	844億円
総資産LTV	40.8％	**40.8％**	40.8％
固定金利比率	76.6％	**76.6％**	70.2％
長期負債比率	100.0％	**100.0％**	91.6％
平均調達金利(注1)	0.75％	**0.75％**	0.70％
平均残存年数(注2)	4.7年	**4.2年**	3.8年

有利子負債の状況（ただし短期借入金を除く）(注3)

	残高	比率
三菱東京UFJ銀行	181.1億円	23.4％
三井住友銀行	161.6億円	20.9％
みずほ銀行	96.0億円	12.4％
三井住友信託銀行	89.8億円	11.6％
りそな銀行	57.0億円	7.4％
三菱UFJ信託銀行	47.4億円	6.1％
日本政策投資銀行	40.2億円	5.2％
農林中央金庫	40.2億円	5.2％
みずほ信託銀行	39.7億円	5.1％
投資法人債	20.0億円	2.6％



返済期限の分散状況(注3)



(注1)「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使用しています。
(注2)「平均残存年数」は、各時点における返済日までの期間を有利子負債額で加重平均して算出しています。
(注3) 2017年6月15日現在の情報を記載しています。

ポートフォリオの紹介

東京圏

J-1 ガーデンシティ品川御殿山

オフィスビル　第6期追加取得

緑豊かな由緒ある街並みに調和する環境配慮型の邸宅のようなオフィスビル

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	596億円
構造／階数	RC造／地下1階・地上9階
延床面積	62,975.42㎡
賃貸可能面積	31,236.34㎡

J-2 御殿山ＳＨビル

オフィスビル

高台に位置し免震設備を有する事業継続性の高いオフィスビル

所在地（住居表示）	東京都品川区北品川六丁目5番17号
取得価格	515億円
構造／階数	S造・SRC造／地下1階・地上7階
延床面積	19,812.85㎡
賃貸可能面積	19,999.97㎡

ポートフォリオの紹介

大阪圏

J-3 本町南ガーデンシティ

オフィスビル

大阪市のメインストリートである御堂筋沿いに立地し、周辺のランドマーク的要素が認められるオフィスビル

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	231億円
構造／階数	S造・SRC造／地下2階・地上25階
延床面積	46,010.88㎡
賃貸可能面積	16,699.46㎡

J-4 本町ガーデンシティ

オフィスビル ホテル

第6期追加取得

御堂筋沿いで都市再生特別地区の適用により従来の高さ規制を超え、ランドマーク性が認められる複合施設

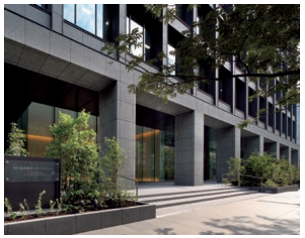
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号
取得価格	558億円
構造／階数	S造・SRC造／地下2階・地上27階
延床面積	49,163.16㎡
賃貸可能面積	35,099.92㎡

大阪圏

J-5 ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー

オフィスビル

鉄の力強さと自然石の優しさを織り込んだ快適・安心なオフィスビル



所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区伏見町四丁目3番9号
取得価格	44億円
構造／階数	S造・SRC造・RC造／地下2階・地上13階
延床面積	16,953.28㎡
賃貸可能面積	4,554.52㎡

名古屋圏

J-6 広小路ガーデンアベニュー

オフィスビル

名古屋の核となる「名古屋名駅」エリアに所在し、自然素材を用いた気品ある外観のオフィスビル

所在地（住居表示）	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番16号
取得価格	63.5億円
構造／階数	S造・SRC造／地下1階・地上12階
延床面積	7,017.98㎡
賃貸可能面積	4,442.75㎡

CSR・環境活動への取組み

ポートフォリオ6物件中5物件でDBJ Green Building認証の上位ランクを取得

＜第5期では新たに広小路ガーデンアベニューが「4 Stars」の認証を取得＞

評価ランク
★★★★
DBJ Green Building
2016

エントランスの植栽

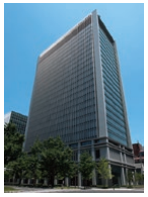
北側低層部の屋上緑化

評価ランク
★★★★★
（最上位）
DBJ Green Building
2016

ガーデンシティ
品川御殿山

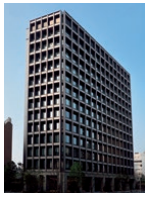
評価ランク
★★★★
DBJ Green Building
2016

本町南
ガーデンシティ



本町ガーデンシティ
（オフィスビル部分）

HK淀屋橋
ガーデンアベニュー



GRESB調査への参加

不動産会社・ファンドのサステナビリティへの取組みを評価するGRESB(注)調査に2016年より参加しています。今後も投資法人及び運用会社におけるサステナビリティに関する取組みの質的向上を図っていきます。

(注)「GRESB」とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先の選定や投資先との対話のツールとして活用しています。

GRESB REAL ESTATE

IR活動の実績

個人投資家向けイベントの参加実績

本投資法人は個人投資家向けイベントに参加しており、第5期において、全国各地で下記イベントに参加し、個人投資家向けIR説明会を実施しました。今後も積極的に参加し、IR活動を強化していきます。

ダイワJ-REITキャラバン2016　大阪
開催日：　2016年12月22日（木）
開催場所：　ホテル阪神（大阪府）

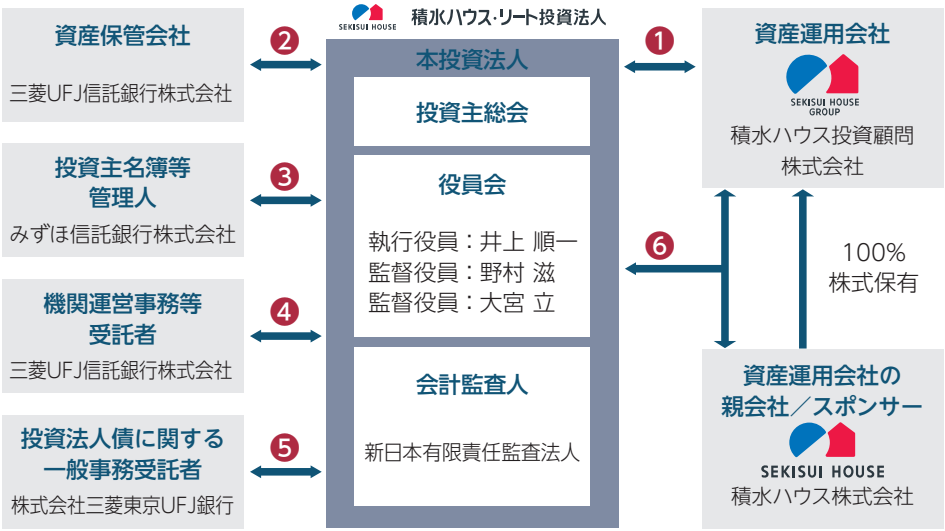
J-REITファン2017
開催日：　2017年1月28日（土）
開催場所：　東京証券取引所（東京都）

Jリート普及全国キャラバン2017
開催日：　2017年2月22日（水）
開催場所：　加須文化・学習センター（埼玉県）

東証IRフェスタ2017　Jリートコーナー
開催日：　2017年2月24日（金）
開催場所：　東京国際フォーラム（東京都）

本投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の概要

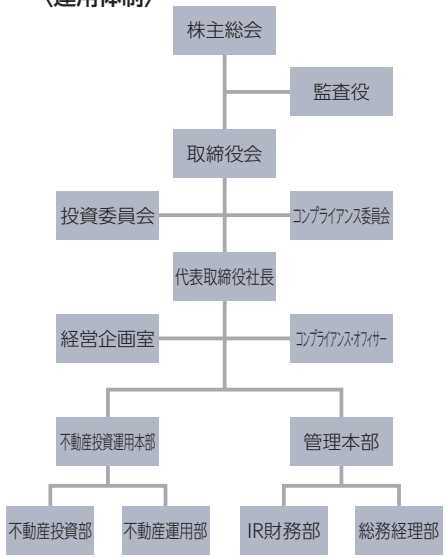


❶ 資産運用委託契約　❷ 資産保管業務委託契約　❸ 事務委託契約（投資口事務受託契約）
❹ 一般事務委託契約　❺ 財務代理契約　❻ パイプライン・サポート契約/スポンサー・サポート契約等

資産運用会社の概要

商　　号	積水ハウス投資顧問株式会社
株　　主	積水ハウス株式会社（100%）
資　本　金	400百万円
住　　所	東京都港区元赤坂一丁目6番6号
代表取締役社長	井上 順一

〈運用体制〉



資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期　別			第1期 自 2014年 9月 8日 至 2015年 4月30日	第2期 自 2015年 5月 1日 至 2015年10月31日	第3期 自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日	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
営業収益		百万円	2,108	3,379	3,467	4,059	4,144
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(2,108)	(3,379)	(3,467)	(4,059)	(4,144)
営業費用		百万円	528	1,089	1,188	1,394	1,440
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(367)	(790)	(860)	(1,021)	(1,053)
営業利益		百万円	1,580	2,290	2,278	2,664	2,704
経常利益		百万円	1,014	1,952	1,967	2,321	2,381
当期純利益	(a)	百万円	1,013	1,951	1,966	2,320	2,380
総資産額	(b)	百万円	129,482	165,999	166,303	189,257	189,627
（対前期比）		%	(—)	(28.2)	(0.2)	(13.8)	(0.2)
純資産額	(c)	百万円	68,087	89,695	89,710	102,361	102,421
（対前期比）		%	(—)	(31.7)	(0.0)	(14.1)	(0.1)
有利子負債総額	(d)	百万円	55,000	68,100	68,100	77,300	77,300
出資総額		百万円	67,074	87,743	87,743	100,040	100,040
発行済投資口の総口数	(e)	口	632,000	794,000	794,000	894,000	894,000
1口当たり純資産額	(c)/(e)	円	107,733	112,966	112,985	114,498	114,565
分配金総額	(f)	百万円	1,013	1,951	1,966	2,320	2,380
1口当たり分配金	(f)/(e)	円	1,603	2,458	2,477	2,596	2,663
（うち1口当たり利益分配金）		円	(1,603)	(2,458)	(2,477)	(2,596)	(2,663)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率（注4）		%	0.8	1.3	1.2	1.3	1.3
（年換算値）（注5）		%	2.0	2.6	2.4	2.6	2.5
自己資本利益率（注4）		%	1.5	2.5	2.2	2.4	2.3
（年換算値）（注5）		%	3.8	4.9	4.4	4.8	4.7
期末自己資本比率（注4）	(c)/(b)	%	52.6	54.0	53.9	54.1	54.0
（対前期増減）		%	(—)	(1.4)	(△0.1)	(0.1)	(△0.1)
配当性向（注4）	(f)/(a)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】							
当期運用日数（注6）		日	149	184	182	184	181
期末投資物件数		件	3	4	4	6	6
期末稼働率		%	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
当期減価償却費		百万円	305	560	560	647	649
当期資本的支出額		百万円	—	3	5	7	80
賃貸NOI（Net Operating Income）（注4）		百万円	2,046	3,149	3,166	3,686	3,740
FFO（Funds from Operation）（注4）		百万円	1,318	2,512	2,527	2,969	3,031
1口当たりFFO（注4）		円	2,086	3,164	3,183	3,321	3,390
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注4）	(d)/(b)	%	42.5	41.0	40.9	40.8	40.8

（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か月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（2014年9月8日）から2015年4月末日までです。
（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）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 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（2014年12月3日）時点の総資産額を使用しており、2014年12月3日時点の総資産額は、2014年11月末日現在の月次決算の数値に2014年12月1日から2014年12月3日までの取引を集計して算出しています。
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 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（2014年12月3日）時点の純資産額を使用しており、2014年12月3日時点の純資産額は、2014年11月末日現在の月次決算の数値に2014年12月1日から2014年12月3日までの取引を集計して算出しています。
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
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

（注5）第1期については実質的な運用日数149日（2014年12月3日から2015年4月30日まで）に基づいて年換算値を算出しています。
（注6）「当期運用日数」は、実質的な運用日数を記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

（1）投資法人の主な推移

本投資法人は、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。）をスポンサーとして、2014年9月8日に設立され、2014年12月3日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3309）しました。

本投資法人は、主として商業用不動産（注1）に投資し、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おり、特に、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産をプライム・プロパティと呼称し、投資対象の中核と位置付けています。

上記方針に基づき、本投資法人は上場日である2014年12月3日に3物件(取得価格(注2)の合計114,300百万円)を取得して実質的な運用を開始、2015年5月19日に1物件（取得価格38,600百万円）を取得、更に、2016年5月24日に3物件（取得価格の合計26,650百万円、うち1物件は取得済物件の追加取得）を取得し、2017年4月30日現在（以下「当期末現在」といいます。）、本投資法人が保有する資産は6物件（取得価格の合計179,550百万円）となっています。

（注1）「商業用不動産」とは、主たる用途がオフィスビル、商業施設及びホテル等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。住居には学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅を含みます。以下同じです。
（注2）「取得価格」は、各取得済資産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）運用環境と運用実績

運用環境

当期における日本経済は、企業収益が改善する中で、設備投資が緩やかな増加基調にあること、雇用・所得環境の着実な改善を背景に、個人消費も底堅く推移していることなどから、緩やかな回復基調が続きました。

不動産売買市場においては、物件取得競争に過熱感が出てきているものの、低水準に推移する空室率、良好な資金調達環境等を背景に投資家の物件取得意欲は高い状況にあります。

また、オフィス賃貸市場においては、今後の東京エリアの大量供給に注視する必要はあるものの、企業収益や雇用の改善傾向もあり、空室率は緩やかに低下しています。また、全国主要都市においても、空室率は概ね低下傾向が継続しています。

一方、商業施設を取り巻く環境については、日本銀行の「経済・物価情勢の展望（2017年4月）」によると、百貨店売上高は下げ止まりから持ち直しに転じつつあり、全国スーパー売上高は横ばいの動きとなる一方、コンビニエンスストア売上高はしっかりとした増加を続けているなど、個人消費は、雇用・所得環境の着実な改善を背景に、底堅く推移しています。そうした動向を受け、出店需要は堅調に推移し、賃料も全国的に横ばいを維持していますが、エリア毎の需要・賃料の差異が顕在化しつつもあります。

運用実績

当期末現在において本投資法人が保有する物件は6物件であり、取得価格の合計は179,550百万円、総賃貸可能面積は91,939.59㎡です。また、6物件のうち5物件は積水ハウスを賃借人とするマスターリース契約が、1物件は1テナントを賃借人とする長期賃貸借契約が、それぞれ締結されており、当期末現在の稼働率は100.0%です。

(3) 資金調達の概要

a. 資金の調達について

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、新たな資産の取得に伴う資金調達はなく、当期末現在の出資総額は100,040百万円、発行済投資口の総口数は894,000口、また、有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額をいいます。以下同じです。）は77,300百万円（長期借入金75,300百万円（うち1年内返済予定の長期借入金14,000百万円）及び投資法人債2,000百万円）となっています。

当期末現在の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40.8%となっています。

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	格付の状況
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4,144百万円（前期比2.1%増）、営業利益2,704百万円（前期比1.5%増）、経常利益2,381百万円（前期比2.6%増）となり、当期純利益は2,380百万円（前期比2.6%増）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）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,663円（前期比2.6%増）となりました。

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)

(注1) 2014年9月8日に1口当たり発行価格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。

【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1期 自 2014年 9月 8日 至 2015年 4月30日	第2期 自 2015年 5月 1日 至 2015年10月31日	第3期 自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日	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
最高（円）	148,600	142,500	133,500	157,900	153,900
最低（円）	131,700	111,400	116,700	125,800	138,000

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2014年12月3日です。

4. 分配金等の実績

当期（第5期）の分配金は、1口当たり2,663円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図しており、当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期　別	第1期 自 2014年 9月 8日 至 2015年 4月30日	第2期 自 2015年 5月 1日 至 2015年10月31日	第3期 自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日	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
当期未処分利益総額（千円）	1,013,381	1,951,805	1,967,034	2,321,003	2,381,018
利益留保額（千円）	285	153	296	179	296
金銭の分配金総額（千円）	1,013,096	1,951,652	1,966,738	2,320,824	2,380,722
(1口当たり分配金)（円）	(1,603)	(2,458)	(2,477)	(2,596)	(2,663)
うち利益分配金総額（千円）	1,013,096	1,951,652	1,966,738	2,320,824	2,380,722
(1口当たり利益分配金)（円）	(1,603)	(2,458)	(2,477)	(2,596)	(2,663)
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29年5月）」によると、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。

一方で、米国新政権の政策やその新興国への影響、欧州主要国の国政選挙の動向や英国のEU離脱交渉等、海外の政治経済情勢の不透明感は強く、それに伴う金融資本市場の変動の影響が懸念されると考えています。

オフィス賃貸市場については、今後の東京エリアの大量供給の影響に留意する必要はあるものの、引き続き堅調な企業業績を背景に底堅い需要が継続するものと思われます。

不動産売買市場に関しては、総じて投資家の物件取得意欲は高い状況にある反面、優良な物件は品薄状態であり、物件の取得価格が高水準に推移する状況は今後もしばらく続いていくものと考えられます。

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、次期以降も引き続き、主な投資対象と位置付ける商業用不動産の中でも、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産であるプライム・プロパティを投資対象の中核とし、これまでに商業用不動産を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスの不動産開発力及び運営力等をスポンサーサポートを通じて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。また、一方で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。)独自の取り組みによる投資機会も探索することで、ポートフォリオの分散の進展に努めていきます。

主たる投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見のある東京23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)とする方針です。

本投資法人は、積水ハウスとの間でパイプライン・サポート契約を締結しており、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並びに(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、本投資法人は、積水ハウスより、(a)保有資産に関するPM業務の提供や、(b)内部成長のための保有資産の運用にかかわる(ⅰ)テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等を始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)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。

本投資法人は、これらの外部成長及び内部成長のための積水ハウスの多様なサポートを成長戦略に最大限に活用し、安定的な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。

(注)「三大都市」とは、東京23区、大阪市及び名古屋市をいいます。また、「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。

(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、資金余力の確保に留意して40%～50%の水準で保守的に運営する方針としており、前期末時点において40.8%であった本投資法人の総資産LTVは、当期末現在においても40.8%を維持しています。

2017年5月に実施した新投資口の発行等の実施後においても当期末現在の水準を維持することが見込まれており、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、2017年5月9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2017年5月24日に、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2017年6月12日に、それぞれ払込が完了しています。

この結果、出資総額は110,189,294,000円、発行済投資口の総口数は969,000口となっています。

ⅰ)公募による新投資口発行(一般募集)

発行投資口数	:71,400口
発行価格	:1口当たり139,912円
発行価格の総額	:9,989,716,800円
払込金額(発行価額)	:1口当たり135,320円
払込金額(発行価額)の総額	:9,661,848,000円
払込期日	:2017年5月24日
分配金起算日	:2017年5月1日

ⅱ)第三者割当による新投資口発行

発行投資口数	:3,600口
払込金額(発行価額)	:1口当たり135,320円
払込金額(発行価額)の総額	:487,152,000円
払込期日	:2017年6月12日
分配金起算日	:2017年5月1日
割当先	:野村證券株式会社

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、2017年5月24日に取得したガーデンシティ品川御殿山(第3回取得部分)及び本町ガーデンシティ(ホテル部分)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一部の返済資金に充当する予定です。

(参考情報)

(ア)資産の取得

2017年5月24日付で以下の2物件を取得しました。

物件名称	ガーデンシティ品川御殿山(第3回取得部分)(注)
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
区分	オフィスビル
取得価格	4,000百万円
取得日	2017年5月24日
取得先	積水ハウス株式会社
所在地(住居表示)	東京都品川区北品川六丁目7番29号
所有形態	土地:敷地権(共有持分)建物:区分所有権

(注)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、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、それぞれ取得しています。
本投資法人は、上記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、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%))(以下「ガーデンシティ品川御殿山(第3回取得部分)」といいます。)を追加取得しました。

物件名称	本町ガーデンシティ(ホテル部分)(注)
資産の種類	不動産を信託財産とする信託受益権
区分	ホテル
取得価格	17,200百万円
取得日	2017年5月24日
取得先	積水ハウス株式会社
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号
所有形態	土地:敷地権(共有持分)建物:区分所有権

(注)本投資法人は、2015年5月19日付で、「本町ガーデンシティ」の建物のうち、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権を取得しています。専有面積の割合は建物全体の専有面積の約52.7%です。なお、敷地権割合は事務所部分100,000分の68,645、店舗部分100,000分の1,104の合計100,000分の69,749(約69.7%)です。「本町ガーデンシティ」には規約共用部分(駐車場、管理事務所等)の共有持分が含まれますが、これに伴う敷地権割合はありません。
本投資法人は、上記の公募による新投資口発行に伴い、「本町ガーデンシティ」の建物のうち、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(以下「本町ガーデンシティ(ホテル部分)」といいます。)を追加取得しました。専有面積の割合は建物全体の専有面積の約47.3%です。なお、敷地権割合は100,000分の30,251(約30.3%)です。

（イ）資金の借入れ

本投資法人は、2017年5月24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	株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行	7,600	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）+0.18%	2017年5月24日	2018年5月23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、2017年6月15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、2017年5月24日から2017年6月15日であり、当該期間に対応する基準金利は0.03000%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1期 2015年4月30日現在	第2期 2015年10月31日現在	第3期 2016年4月30日現在	第4期 2016年10月31日現在	第5期 2017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	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数　（口）	632,000	794,000	794,000	894,000	894,000
出資総額　（百万円）	67,074	87,743	87,743	100,040	100,040
投資主数　（人）	16,005	18,089	16,545	13,749	12,449

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）	269,687	30.17
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	82,226	9.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	79,478	8.89
積水ハウス株式会社	65,200	7.29
野村信託銀行株式会社（投信口）	34,456	3.85
STATE STREET BANK – WEST PENSION FUND CLIENTS – EXEMPT 505233	13,848	1.55
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	11,368	1.27
株式会社北陸銀行	10,098	1.13
株式会社百十四銀行	9,300	1.04
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	8,117	0.91
合　計	583,778	65.30

（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

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	積水ハウス投資顧問株式会社　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	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　監査役 シティ法律事務所　パートナー	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	9,000（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、また、英文財務諸表監査報酬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、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）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。

（3）過去2年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の会計監査人は、2015年12月22日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3か月（2016年1月1日から同年3月31日まで）の処分を受けました。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末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	積水ハウス投資顧問株式会社
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）	株式会社三菱東京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	地域等	第4期 2016年10月31日現在		第5期 2017年4月30日現在	
		保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）（注2）	保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）（注2）
信託不動産	三大都市圏	177,986	94.0	177,418	93.6
	その他地域	—	—	—	—
信託不動産　合計		177,986	94.0	177,418	93.6
預金・その他の資産		11,271	6.0	12,209	6.4
資産総額計		189,257	100.0	189,627	100.0

（注1）「保有総額」は、当期末現在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保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（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）	主たる用途
ガーデンシティ品川御殿山	55,116	29,235.95	29,235.95	100.0	29.8	オフィスビル
御殿山SHビル	50,862	19,999.97	19,999.97	100.0	26.3	オフィスビル
本町南ガーデンシティ	22,591	16,699.46	16,699.46	100.0	14.2	オフィスビル
本町ガーデンシティ	38,083	17,006.94	17,006.94	100.0	21.8	オフィスビル
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	4,413	4,554.52	4,554.52	100.0	3.5	オフィスビル
広小路ガーデンアベニュー	6,349	4,442.75	4,442.75	100.0	4.5	オフィスビル
合　計	177,418	91,939.59	91,939.59	100.0	100.0	—

（注1）「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。したがって、各物件の「帳簿価額」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。
（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ものを、小数第3位を切り捨てて記載しています。
（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各賃貸借契約（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
（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、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しており、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、総不動産賃貸事業収益に対する各物件の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。したがって、各物件の「対総不動産賃貸事業収益比率」の値の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。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資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	期末帳簿価額（百万円）（注1）	期末算定価額（百万円）（注2）
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区北品川六丁目7番29号	不動産信託受益権	55,116	64,500
御殿山SHビル	東京都品川区北品川六丁目5番17号	不動産信託受益権	50,862	56,900
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号	不動産信託受益権	22,591	27,900
本町ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号	不動産信託受益権	38,083	43,500
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市中央区伏見町四丁目3番9号	不動産信託受益権	4,413	5,380
広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番16号	不動産信託受益権	6,349	6,940
合　計	—	—	177,418	205,120

（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。したがって、各物件の「期末帳簿価額」の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。
（注2）「期末算定価額」は、各不動産鑑定評価書に記載された評価額（当期末現在を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書によります。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	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			
	テナント数〔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（%）	テナント数〔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（%）
ガーデンシティ品川御殿山	1	100.0	1,190	29.3	1	100.0	1,233	29.8
御殿山SHビル	1	100.0	1,088	26.8	1	100.0	1,089	26.3
本町南ガーデンシティ	1	100.0	586	14.5	1	100.0	586	14.2
本町ガーデンシティ	1	100.0	904	22.3	1	100.0	903	21.8
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	1（6）	98.6	130	3.2	1（7）	100.0	145	3.5
広小路ガーデンアベニュー	1（9）	100.0	158	3.9	1（9）	100.0	185	4.5
合　計	2（15）	99.9	4,059	100.0	2（16）	100.0	4,144	100.0

（注1）「テナント数」は、各期末日現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約に表示された各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）の合計を記載の上、当該物件につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当該物件に係るエンドテナント数を括弧書きで記載しています。なお、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。また、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件に係るエンドテナント数の合計を括弧書きで記載しています。
（注2）「稼働率」は、各期末日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、ポートフォリオ全体の稼働率を記載しており、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3）「不動産賃貸事業収益［期間中］」は、各物件の各期ごとの不動産賃貸事業収益の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「不動産賃貸事業収益［期間中］」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

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	50,350,000	50,350,000	—

（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資産に関して、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
ガーデンシティ品川御殿山 （東京都品川区北品川）	積算電力量計更新工事	自　2018年　1月 至　2018年　3月	7	—	—
本町ガーデンシティ （大阪府大阪市中央区）	積算熱量計更新工事	自　2017年　9月 至　2017年　9月	6	—	—
ガーデンシティ品川御殿山 （東京都品川区北品川）	非常用発電機整備	自　2017年12月 至　2018年　3月	5	—	—
本町南ガーデンシティ （大阪府大阪市中央区）	積算電力量計更新工事	自　2018年　1月 至　2018年　1月	3	—	—
ガーデンシティ品川御殿山 （東京都品川区北品川）	照明制御装置用センター装置 UPS交換	自　2017年　6月 至　2017年　9月	2	—	—

（注）「工事予定金額」は、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資産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80百万円であり、当期の費用に区分された修繕費25百万円を合わせて106百万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）
本町ガーデンシティ （大阪府大阪市中央区）	吸収冷温水機総合省エネ制御装置導入工事	自　2016年　9月 至　2016年12月	21
HK淀屋橋ガーデンアベニュー （大阪府大阪市中央区）	1階店舗区画　設備等改修工事	自　2017年　1月 至　2017年　3月	21
本町ガーデンシティ （大阪府大阪市中央区）	積算熱量計更新工事	自　2017年　3月 至　2017年　3月	11
本町南ガーデンシティ （大阪府大阪市中央区）	積算電力量計更新工事	自　2017年　1月 至　2017年　2月	7
ガーデンシティ品川御殿山 （東京都品川区北品川）	積算電力量計更新工事	自　2016年10月 至　2017年　1月	7
その他の資本的支出			11
合　計			80

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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。

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
資産運用報酬	309,334	332,503
資産保管手数料	3,159	3,520
一般事務委託手数料	11,217	11,820
役員報酬	3,600	3,600
その他費用	46,026	35,864
合　計	373,337	387,308

（注）資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬（第4期:39,975千円、第5期:該当なし）があります。

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。

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	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年12月3日	1,500	1,500	0.28000	2017年11月30日（注2）	期限一括返済	資産の購入及びそれに関連する費用	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行		1,100	1,100					
	農林中央金庫		1,500	1,500					
	株式会社みずほ銀行		2,100	2,100					
	みずほ信託銀行株式会社		1,300	1,300					
	株式会社三井住友銀行		1,200	1,200					
	三井住友信託銀行株式会社		2,100	2,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,300	1,300					
	株式会社りそな銀行		1,900	1,900					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		3,300	3,300	0.65830	2019年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	農林中央金庫		800	800					
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		900	900					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,200	4,200	0.94060	2021年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		800	800					
	農林中央金庫		700	700					
	株式会社みずほ銀行		2,400	2,400					
	みずほ信託銀行株式会社		900	900					
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社りそな銀行		1,400	1,400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,200	4,200	1.47450	2024年11月30日			
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年7月31日	1,650	1,650	0.61760	2020年11月30日		既存借入金の返済	
	農林中央金庫		650	650	0.62760				
	株式会社みずほ銀行		950	950					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		550	550					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700	0.88470	2022年11月30日			
	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	0.89470				
	株式会社三井住友銀行		650	650					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年7月31日	350	350	0.89470	2022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
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		750	750	1.00850	2023年11月30日			
	株式会社みずほ銀行		400	400	1.01850				
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2016年9月9日	1,810	1,810	0.60500	2026年9月8日			
	株式会社みずほ銀行		900	900	0.67000				
	三菱UFJ信託銀行株式会社		440	440					
	株式会社三井住友銀行		1,560	1,560	0.25500	2020年11月30日			
	三井住友信託銀行株式会社		830	830					
	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					
	みずほ信託銀行株式会社		370	370					
計		—	75,300	75,300	—	—	—	—	—

（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
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	期限一括	（注1）	（注2）

（注1） 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2） 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

該当事項はありません。

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）

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等（注1）との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等（注2）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（注3）	24,996	積水ハウス株式会社	24,996	100.0

（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）上記記載の支払手数料等以外に当期に利害関係人等に発注した修繕工事等の支払はありません。
（注3）「管理委託料」は、千円未満を切り捨てて記載しています。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、当期末現在、金融商品取引法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」をご参照下さい。

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）（2016年10月31日）	当期（2017年4月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,537,620	4,115,187
信託現金及び信託預金	7,805,438	7,662,531
営業未収入金	24,252	16,709
前払費用	88,117	84,523
繰延税金資産	10	16
未収消費税等	461,715	—
その他	464	11,350
流動資産合計	10,917,618	11,890,319
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,265,090	53,345,801
減価償却累計額	△2,038,527	△2,678,821
信託建物（純額）	51,226,562	50,666,979
信託構築物	672,428	672,428
減価償却累計額	△34,346	△43,390
信託構築物（純額）	638,082	629,038
信託機械及び装置	411	411
減価償却累計額	△3	△23
信託機械及び装置（純額）	407	387
信託工具、器具及び備品	996	1,259
減価償却累計額	△181	△297
信託工具、器具及び備品（純額）	815	961
信託土地	126,120,644	126,120,644
信託建設仮勘定	—	9,699
有形固定資産合計	177,986,512	177,427,710
無形固定資産		
その他	4,617	3,882
無形固定資産合計	4,617	3,882
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,181	20,181
長期前払費用	275,627	239,863
投資その他の資産合計	295,808	260,044
固定資産合計	178,286,938	177,691,637
繰延資産		
投資法人債発行費	18,388	17,453
投資口交付費	35,032	28,026
繰延資産合計	53,420	45,479
資産合計	189,257,978	189,627,436

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2016年10月31日）	当期（2017年4月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	143,397	130,929
1年内返済予定の長期借入金	—	14,000,000
未払金	347,741	376,804
未払費用	73,014	79,170
未払法人税等	815	938
未払消費税等	—	284,571
流動負債合計	564,968	14,872,413
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	75,300,000	61,300,000
信託預り敷金及び保証金	9,031,712	9,033,710
固定負債合計	86,331,712	72,333,710
負債合計	86,896,680	87,206,123
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,040,294	100,040,294
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,321,003	2,381,018
剰余金合計	2,321,003	2,381,018
投資主資本合計	102,361,297	102,421,312
純資産合計	※1 102,361,297	※1 102,421,312
負債純資産合計	189,257,978	189,627,436

損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） 自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日		当期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,032,189	※1	4,121,417
その他賃貸事業収入	※1	27,097	※1	22,970
営業収益合計		4,059,286		4,144,387
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,021,071	※1	1,053,022
資産運用報酬		309,334		332,503
資産保管手数料		3,159		3,520
一般事務委託手数料		11,217		11,820
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		46,026		35,864
営業費用合計		1,394,409		1,440,331
営業利益		2,664,877		2,704,056
営業外収益				
受取利息		58		50
還付加算金		—		1,521
補助金収入		—		10,935
営業外収益合計		58		12,507
営業外費用				
支払利息		283,943		283,125
投資法人債利息		995		3,383
融資関連費用		48,898		39,818
投資口交付費償却		7,006		7,006
投資法人債発行費償却		311		934
その他		2,241		515
営業外費用合計		343,397		334,784
経常利益		2,321,537		2,381,779
税引前当期純利益		2,321,537		2,381,779
法人税、住民税及び事業税		824		945
法人税等調整額		6		△5
法人税等合計		831		940
当期純利益		2,320,706		2,380,839
前期繰越利益		296		179
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,321,003		2,381,018

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2016年5月1日　至 2016年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	87,743,594	1,967,034	1,967,034	89,710,628	89,710,628
当期変動額					
新投資口の発行	12,296,700			12,296,700	12,296,700
剰余金の配当		△1,966,738	△1,966,738	△1,966,738	△1,966,738
当期純利益		2,320,706	2,320,706	2,320,706	2,320,706
当期変動額合計	12,296,700	353,968	353,968	12,650,668	12,650,668
当期末残高	※1 100,040,294	2,321,003	2,321,003	102,361,297	102,361,297

当期（自 2016年11月1日　至 2017年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	100,040,294	2,321,003	2,321,003	102,361,297	102,361,297
当期変動額					
剰余金の配当		△2,320,824	△2,320,824	△2,320,824	△2,320,824
当期純利益		2,380,839	2,380,839	2,380,839	2,380,839
当期変動額合計	—	60,015	60,015	60,015	60,015
当期末残高	※1 100,040,294	2,381,018	2,381,018	102,421,312	102,421,312

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　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1日 至　2017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（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　15～65年 構築物　37～40年 機械及び装置　10年 工具、器具及び備品　6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（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　8～65年 構築物　37～40年 機械及び装置　10年 工具、器具及び備品　2～6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。
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. 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、71,558千円です。	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ありません。
4. 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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 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 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。
5. 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 (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 (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） (2016年10月31日)	当期 (2017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

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考）
自　2016年 5月 1日
至　2016年10月31日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,021,627	
その他	10,561	4,032,189
その他賃貸事業収入		
附加使用料	21,811	
その他	5,285	27,097
不動産賃貸事業収益合計		4,059,286
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	21,686	
管理委託料	24,404	
信託報酬	2,177	
水道光熱費	16,189	
公租公課	277,169	
損害保険料	6,145	
修繕費	20,898	
減価償却費	647,991	
その他賃貸事業費用	4,409	1,021,071
不動産賃貸事業費用合計		1,021,071
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		3,038,214

当期
自　2016年11月 1日
至　2017年 4月30日

※1　不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,109,999	
その他	11,418	4,121,417
その他賃貸事業収入		
附加使用料	17,447	
その他	5,522	22,970
不動産賃貸事業収益合計		4,144,387
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	24,779	
管理委託料	24,996	
信託報酬	2,265	
水道光熱費	18,253	
公租公課	296,203	
損害保険料	6,151	
修繕費	25,632	
減価償却費	649,474	
その他賃貸事業費用	5,266	1,053,022
不動産賃貸事業費用合計		1,053,022
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		3,091,364

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1日 至　2017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　10,000,000□ 発行済投資□の総□数　894,000□	※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　10,000,000□ 発行済投資□の総□数　894,000□

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考）（2016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	10
繰延税金資産合計	10
繰延税金資産の純額	10

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	31.74
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.73
その他	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

当期（2017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）

繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	16
繰延税金資産合計	16
繰延税金資産の純額	16

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	31.74
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.73
その他	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04

[金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自 2016年5月1日　至 2016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

2016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	2,537,620	2,537,620	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,805,438	7,805,438	—
資産　計	10,343,058	10,343,058	—
(3) 投資法人債	2,000,000	1,994,000	△6,000
(4) 長期借入金	75,300,000	77,317,266	2,017,266
負債　計	77,300,000	79,311,266	2,011,266
(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) 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ごと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（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　：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、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		
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	50,350,000	50,350,000	*	—

* 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	9,031,712

（注3）金銭債権の決算日（2016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	2,537,620	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	7,805,438	—	—	—	—	—
合　計	10,343,058	—	—	—	—	—

（注4）投資法人債、借入金の決算日（2016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	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	14,000,000	—	14,000,000	11,050,000	36,250,000

当期（自 2016年11月1日　至 2017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

2017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	4,115,187	4,115,187	—
（2）信託現金及び信託預金	7,662,531	7,662,531	—
資産　計	11,777,719	11,777,719	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,000,000	—
（4）投資法人債	2,000,000	1,980,000	△20,000
（5）長期借入金	61,300,000	62,904,555	1,604,555
負債　計	77,300,000	78,884,555	1,584,555
（6）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。

（4）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。

（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごと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（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。

（6）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　：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、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		
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	50,350,000	50,350,000	*	—

* 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（3）及び（5）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	9,033,710

（注3）金銭債権の決算日（2017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	4,115,187	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	7,662,531	—	—	—	—	—
合　計	11,777,719	—	—	—	—	—

（注4）投資法人債、借入金の決算日（2017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
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	—	14,000,000	11,050,000	17,000,000	19,250,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自 2016年5月1日　至 2016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	
151,817,116	26,169,395	177,986,512	202,110,000

（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、新規物件取得（26,810,379千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（647,991千円）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 2016年11月1日　至 2017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	
177,986,512	△568,501	177,418,011	205,120,000

（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（649,474千円）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。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自 2016年5月1日　至 2016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	7.293	信託受益権の取得	26,650,000	—	—
				敷金の預り	744,372	信託預り敷金及び保証金	5,280,963
				賃貸事業収入	2,681,511	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	0.202	長期借入金の借入	440,000	長期借入金	4,740,000
				融資関連費用	2,230	前払費用	4,701
						長期前払費用	16,293
				支払利息	16,371	未払費用	2,714

（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 2016年11月1日　至 2017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	7.293	—	—	信託預り敷金及び保証金	5,280,963
				賃貸事業収入	2,724,312	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	0.548	長期借入金の借入	—	1年内返済予定の長期借入金	1,300,000
						長期借入金	3,440,000
				融資関連費用	2,350	前払費用	4,202
						長期前払費用	14,441
				支払利息	16,999	未払費用	3,600

（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　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1日 至　2017年 4月30日
1口当たり純資産額　114,498円 1口当たり当期純利益　2,634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口当たり純資産額　114,565円 1口当たり当期純利益　2,663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。

（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　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日		当期 自　2016年11月 1日 至　2017年 4月30日	
当期純利益（千円）	2,320,706	当期純利益（千円）	2,380,839
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）	2,320,706	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,380,839
期中平均投資口数（口）	880,769	期中平均投資口数（口）	894,000

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考） 自　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1日 至　2017年 4月30日
該当事項はありません。	本投資法人は、2017年5月9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2017年5月24日に、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2017年6月12日に、それぞれ払込が完了しています。この結果、出資総額は110,189,294,000円、発行済投資口の総口数は969,000口となっています。 【公募による新投資口の発行】（一般募集） 発行投資口数　：71,400口 発行価格　：1口当たり139,912円 発行価格の総額　：9,989,716,800円 払込金額（発行価額）　：1口当たり135,320円 払込金額（発行価額）の総額　：9,661,848,000円 払込期日　：2017年5月24日 分配金起算日　：2017年5月1日 【第三者割当による新投資口の発行】 発行投資口数　：3,600口 払込金額（発行価額）　：1口当たり135,320円 払込金額（発行価額）の総額　：487,152,000円 払込期日　：2017年6月12日 分配金起算日　：2017年5月1日 割当先　：野村證券株式会社 上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2017年5月24日に取得したガーデンシティ品川御殿山（第3回取得部分）及び本町ガーデンシティ（ホテル部分）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一部の返済資金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　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1日 至　2017年 4月30日
Ⅰ．当期未処分利益	2,321,003,281円	2,381,018,583円
Ⅱ．分配金の額	2,320,824,000円	2,380,722,000円
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,596円)	(2,663円)
Ⅲ．次期繰越利益	179,281円	296,583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894,000口の整数倍の最大値となる2,320,824,000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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数894,000口の整数倍の最大値となる2,380,722,000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。

独立監査人の監査報告書

平成２９年６月１３日

積水ハウス・リート投資法人
役　員　会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　竹内和俊

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　仲下寛司

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、積水ハウス・リート投資法人の平成２８年１１月１日から平成２９年４月３０日までの第５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　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1日 至　2017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	2,321,537	2,381,779
減価償却費	648,726	650,209
投資法人債発行費償却	311	934
投資口交付費償却	7,006	7,006
受取利息	△58	△50
支払利息	284,939	286,509
営業未収入金の増減額（△は増加）	△24,252	7,543
未収消費税等の増減額（△は増加）	△461,715	461,715
前払費用の増減額（△は増加）	△5,273	3,593
長期前払費用の増減額（△は増加）	△7,666	35,763
営業未払金の増減額（△は減少）	74,615	△31,608
未払金の増減額（△は減少）	26,823	26,524
未払消費税等の増減額（△は減少）	△223,779	284,571
その他	5,869	△10,886
小計	2,647,084	4,103,606
利息の受取額	58	50
利息の支払額	△281,834	△280,352
法人税等の支払額	△783	△823
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,364,523	3,822,480
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	△26,807,722	△68,745
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,228,125	2,177
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△180
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,181	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,589,778	△66,747
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	9,200,000	—
短期借入金の返済による支出	△9,200,000	—
長期借入れによる収入	7,200,000	—
投資法人債の発行による収入	1,981,300	—
投資口の発行による収入	12,254,660	—
分配金の支払額	△1,965,296	△2,321,072
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,470,663	△2,321,072
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,754,590	1,434,660
現金及び現金同等物の期首残高	14,097,649	10,343,058
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,343,058	※1 11,777,719

（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　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1日 至　2017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、随時引出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、随時引出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　2016年 5月 1日 至　2016年10月31日	当期 自　2016年11月 1日 至　2017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 （2016年10月31日現在） 現金及び預金　2,537,620千円 信託現金及び信託預金　7,805,438千円 現金及び現金同等物　10,343,058千円	※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 （2017年4月30日現在） 現金及び預金　4,115,187千円 信託現金及び信託預金　7,662,531千円 現金及び現金同等物　11,777,719千円

投資主インフォメーション

本投資法人のHPご紹介

本投資法人は、ホームページにてプレスリリース、決算情報、ポートフォリオ情報等様々な情報を公開しています。今後も投資主の皆様へタイムリーな情報提供に努めてまいります。

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

積水ハウス・リート　検索

最新情報
プレスリリースや更新情報をご覧いただけます。

ポートフォリオ
個別物件の詳細はこちらをご覧ください。

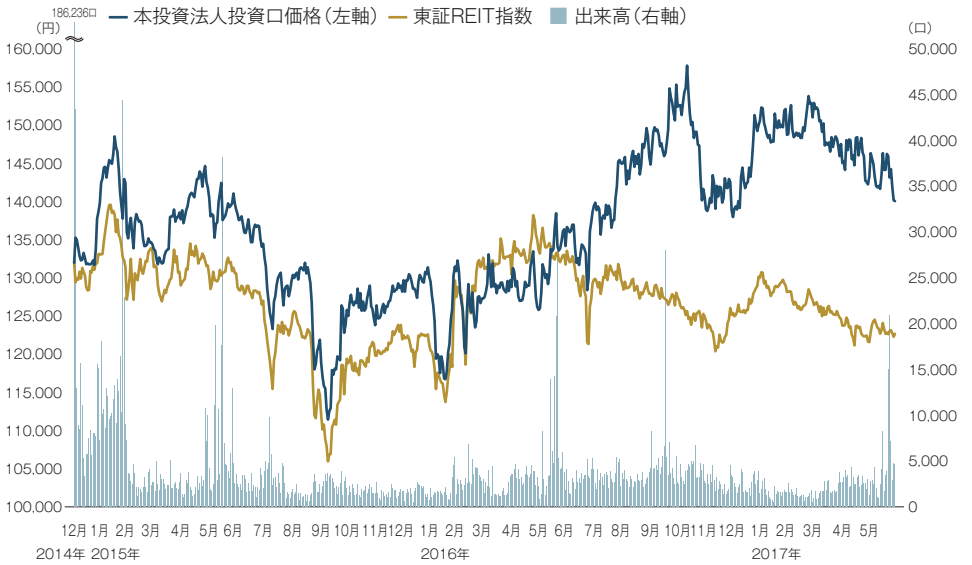
分配金情報
確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧いただけます。

最新決算資料
最新の決算情報はこちらからご覧いただけます。

決算説明会動画
2017年6月14日に開催した第5期決算説明会の模様をご覧いただけます。

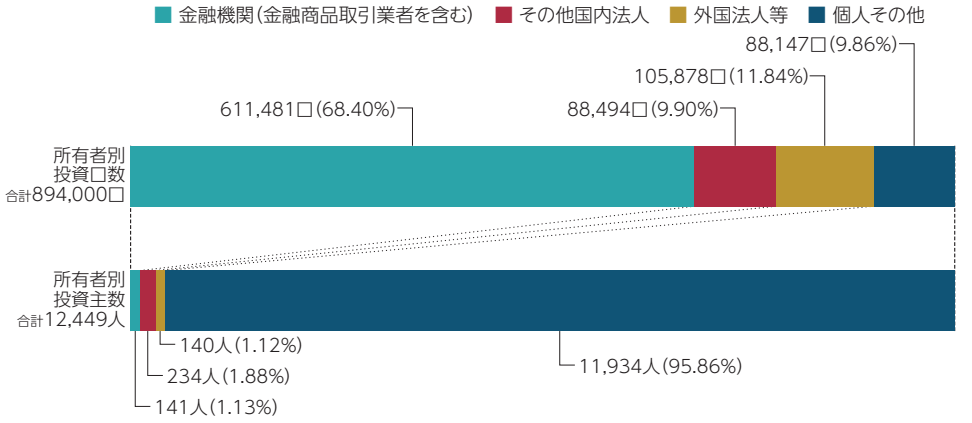
投資主インフォメーション

投資口価格及び出来高の推移



（出所）株式会社東京証券取引所
（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）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、2014年12月3日の終値を本投資口の普通取引の終値（132,000円）として換算した上で示しています。
（注3）2014年12月3日から2017年5月31日までの期間について示しています。

投資主の状況（2017年4月30日現在）



（注）比率は小数第3位を四捨五入しているため、合計が100.00%にならない場合があります。

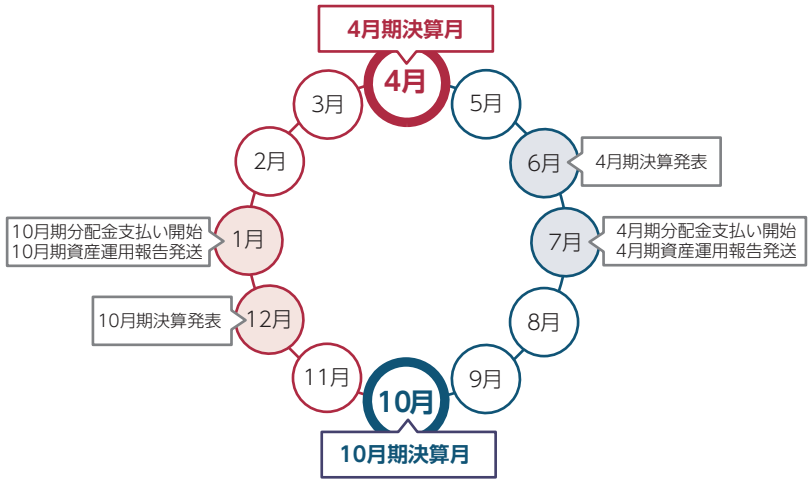
投資主メモ

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	2018年7月1日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの7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
お問合せ先	〒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。

IRカレンダー