

【表紙】
【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 平成28年6月14日
【発行者名】 積水ハウス・リート投資法人
【代表者の役職氏名】 執行役員 井上 順一
【本店の所在の場所】 東京都港区元赤坂一丁目6番6号
【事務連絡者氏名】 積水ハウス投資顧問株式会社
取締役管理本部長 木田 敦宏
【電話番号】 03-6447-4870
【届出の対象とした募集内国
投資証券に係る投資法人の
名称】 積水ハウス・リート投資法人
【届出の対象とした募集内国
投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 590,241,600円
安定操作に関する事項 該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成28年6月14日開催の本投資法人役員会において第3期計算期間（平成27年11月1日から平成28年4月30日まで）の財務諸表を承認し、同日公表したことに伴い、平成28年5月9日提出の有価証券届出書（平成28年5月17日提出の有価証券届出書の訂正届出書により訂正済み）の添付書類を追加するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものであります。

2【訂正事項】

別添のとおり、第3期計算期間（平成27年11月1日から平成28年4月30日まで）の業績の概要を添付書類として提出します。

第3期計算期間（平成27年11月1日から平成28年4月30日まで）の業績の概要

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が平成28年6月14日開催の本投資法人役員会において承認し、公表した第3期計算期間（平成27年11月1日から平成28年4月30日まで）の財務諸表は次ページ以降に示すとおりです。

なお、第3期計算期間（平成27年11月1日から平成28年4月30日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。また本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,117,144	4,059,682
信託現金及び信託預金	10,093,565	10,037,966
前払費用	79,735	82,843
繰延税金資産	10	17
未収消費税等	1,000,376	—
その他	14,663	6,333
流動資産合計	13,305,495	14,186,844
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	45,889,590	45,895,496
減価償却累計額	△848,625	△1,399,667
信託建物（純額）	45,040,965	44,495,829
信託構築物	672,428	672,428
減価償却累計額	△16,259	△25,303
信託構築物（純額）	656,169	647,125
信託工具、器具及び備品	996	996
減価償却累計額	△13	△97
信託工具、器具及び備品（純額）	982	898
信託土地	106,673,263	106,673,263
信託建設仮勘定	—	16,023
有形固定資産合計	152,371,380	151,833,140
無形固定資産		
その他	6,087	5,352
無形固定資産合計	6,087	5,352
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	306,492	267,961
投資その他の資産合計	316,492	277,961
固定資産合計	152,693,959	152,116,453
資産合計	165,999,455	166,303,297

(単位：千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	53,524	75,140
未払金	277,730	319,477
未払費用	68,627	69,909
未払法人税等	586	775
未払消費税等	—	223,779
流動負債合計	400,469	689,082
固定負債		
長期借入金	68,100,000	68,100,000
信託預り敷金及び保証金	7,803,586	7,803,586
固定負債合計	75,903,586	75,903,586
負債合計	76,304,055	76,592,668
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,743,594	87,743,594
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,951,805	1,967,034
剰余金合計	1,951,805	1,967,034
投資主資本合計	89,695,399	89,710,628
純資産合計	※1 89,695,399	※1 89,710,628
負債純資産合計	165,999,455	166,303,297

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年 5月 1日 平成27年10月31日	自 至	平成27年11月 1日 平成28年 4月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 3,379,712		※1 3,467,176
その他賃貸事業収入		※1 42		※1 379
営業収益合計		3,379,755		3,467,556
営業費用				
賃貸事業費用		※1 790,155		※1 860,922
資産運用報酬		246,331		272,995
資産保管手数料		2,579		3,154
一般事務委託手数料		10,774		11,783
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		35,771		36,517
営業費用合計		1,089,212		1,188,973
営業利益		2,290,542		2,278,582
営業外収益				
受取利息		1,127		1,267
還付加算金		1,087		197
営業外収益合計		2,215		1,465
営業外費用				
支払利息		265,059		275,257
融資関連費用		50,646		36,447
投資口交付費		24,618		—
その他		83		499
営業外費用合計		340,407		312,204
経常利益		1,952,350		1,967,842
税引前当期純利益		1,952,350		1,967,842
法人税、住民税及び事業税		815		969
法人税等調整額		14		△7
法人税等合計		830		961
当期純利益		1,951,520		1,966,880
前期繰越利益		285		153
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,951,805		1,967,034

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成27年5月1日 至 平成27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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	67,074,500	1,013,381	1,013,381	68,087,881	68,087,881
当期変動額					
新投資口の発行	20,669,094			20,669,094	20,669,094
剰余金の配当		△1,013,096	△1,013,096	△1,013,096	△1,013,096
当期純利益		1,951,520	1,951,520	1,951,520	1,951,520
当期変動額合計	20,669,094	938,424	938,424	21,607,518	21,607,518
当期末残高	*1 87,743,594	1,951,805	1,951,805	89,695,399	89,695,399

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	87,743,594	1,951,805	1,951,805	89,695,399	89,695,399
当期変動額					
剰余金の配当		△1,951,652	△1,951,652	△1,951,652	△1,951,652
当期純利益		1,966,880	1,966,880	1,966,880	1,966,880
当期変動額合計	—	15,228	15,228	15,228	15,228
当期末残高	*1 87,743,594	1,967,034	1,967,034	89,710,628	89,710,628

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	自	平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
I. 当期末処分利益		1,951,805,557円		1,967,034,548円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,951,652,000円 (2,458円)		1,966,738,000円 (2,477円)
III. 次期繰越利益		153,557円		296,548円
分配金の額の算出方法	<p>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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数794,000口の整数倍の最大値となる1,951,652,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>		<p>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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数794,000口の整数倍の最大値となる1,966,738,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年 5月 1日 平成27年10月31日	自 至	平成27年11月 1日 平成28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		1,952,350		1,967,842
減価償却費		560,767		560,904
投資口交付費		24,618		—
受取利息		△1,127		△1,267
支払利息		265,059		275,257
未収消費税等の増減額 (△は増加)		1,450,976		1,000,376
前払費用の増減額 (△は増加)		△13,851		△3,108
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△43,668		38,530
営業未払金の増減額 (△は減少)		34,974		9,246
未払金の増減額 (△は減少)		80,640		39,208
未払消費税等の増減額 (△は減少)		—		223,779
その他		60		△6,273
小計		4,310,800		4,104,497
利息の受取額		1,127		1,267
利息の支払額		△264,294		△273,974
法人税等の支払額		△1,373		△780
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,046,260		3,831,009
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		△38,821,997		△9,559
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,675,743		14,603
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△210		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△37,146,463		5,044
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		16,600,000		—
短期借入金の返済による支出		△16,600,000		—
長期借入れによる収入		13,100,000		—
投資口の発行による収入		20,644,475		—
分配金の支払額		△1,010,934		△1,949,114
財務活動によるキャッシュ・フロー		32,733,541		△1,949,114
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△366,661		1,886,939
現金及び現金同等物の期首残高		12,577,371		12,210,709
現金及び現金同等物の期末残高		※1 12,210,709		※1 14,097,649

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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 15～62年 構築物 37～40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。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
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、前期109,887千円であり、当期は該当ありません。
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。
5. 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。
6. その他財務諸表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。

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等、資産除去債務及び、賃貸等不動産に関する注記事項については、開示を省略します。

[貸借対照表に関する注記]

※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

(単位:千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 平成27年 5月1日 至 平成27年10月31日		当期 自 平成27年11月1日 至 平成28年 4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,379,712	3,379,712	3,467,176	3,467,176
その他賃貸事業収入				
その他	42	42	379	379
不動産賃貸事業収益合計		3,379,755		3,467,556
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託料	18,619		19,200	
信託報酬	1,526		1,550	
公租公課	191,422		250,042	
損害保険料	5,026		5,149	
修繕費	10,652		21,242	
減価償却費	560,032		560,169	
その他賃貸事業費用	2,876	790,155	3,569	860,922
不動産賃貸事業費用合計		790,155		860,922
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,589,599		2,606,633

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	794,000口	794,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
現金及び預金	2,117,144	4,059,682
信託現金及び信託預金	10,093,565	10,037,966
現金及び現金同等物	12,210,709	14,097,649

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
1年以内	6,934,353	6,934,353
1年超	46,739,869	43,272,692
合計	53,674,222	50,207,045

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス投資顧問株式 会社代表取締役	—	積水ハウス投資顧問 株式会社への資産運 用報酬の支払 (注1)	304,231 (注2)	未払金	266,038

(注1) 井上順一が第三者（積水ハウス投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 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57,900千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス投資顧問株式 会社代表取締役	—	積水ハウス投資顧問 株式会社への資産運 用報酬の支払 (注1)	272,995	未払金	294,835

(注1) 井上順一が第三者（積水ハウス投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

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

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	2,290,713	不動産賃貸事業
非開示(注)	1,088,998	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、先方より名称の開示についての承諾が得られていないため、開示しません。なお、当該顧客は積水ハウス株式会社のグループ会社には該当しません。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	2,378,178	不動産賃貸事業
非開示(注)	1,088,998	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、先方より名称の開示についての承諾が得られていないため、開示しません。なお、当該顧客は積水ハウス株式会社のグループ会社には該当しません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
1口当たり純資産額	112,966円	112,985円
1口当たり当期純利益	2,511円	2,477円

(注1) 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 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日
当期純利益 (千円)	1,951,520	1,966,880
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,951,520	1,966,880
期中平均投資口数 (口)	777,134	794,000

[重要な後発事象に関する注記]

<p style="text-align: center;">前期 自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日</p>																										
<p>該当事項はありません。</p>	<p>本投資法人は、平成28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平成28年5月24日に払込が完了しています。この結果、平成28年5月24日現在の出資総額は99,450,052,400円、発行済投資口の総口数は889,200口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については平成28年6月21日に払込予定となっています。</p> <p><公募による投資口の発行> (一般募集)</p> <table border="0"> <tr><td>発行投資口数</td><td>: 95,200口</td></tr> <tr><td>発行価格</td><td>: 1口当たり127,140円</td></tr> <tr><td>発行価格の総額</td><td>: 12,103,728,000円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)</td><td>: 1口当たり122,967円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)の総額</td><td>: 11,706,458,400円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成28年5月24日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成28年5月1日</td></tr> </table> <p><第三者割当による投資口の発行></p> <table border="0"> <tr><td>発行投資口数(上限)</td><td>: 4,800口</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)</td><td>: 1口当たり122,967円</td></tr> <tr><td>払込金額(発行価額)の総額(上限)</td><td>: 590,241,600円</td></tr> <tr><td>払込期日</td><td>: 平成28年6月21日</td></tr> <tr><td>分配金起算日</td><td>: 平成28年5月1日</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>: 野村證券株式会社</td></tr> </table> <p>(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込が行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。</p> <p>上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、平成28年5月24日に取得したガーデンシティ品川御殿山(追加取得部分)、HK淀屋橋ガーデンアベニュー及び広小路ガーデンアベニュー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する資金については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、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予定です。</p>	発行投資口数	: 95,200口	発行価格	: 1口当たり127,140円	発行価格の総額	: 12,103,728,000円	払込金額(発行価額)	: 1口当たり122,967円	払込金額(発行価額)の総額	: 11,706,458,400円	払込期日	: 平成28年5月24日	分配金起算日	: 平成28年5月1日	発行投資口数(上限)	: 4,800口	払込金額(発行価額)	: 1口当たり122,967円	払込金額(発行価額)の総額(上限)	: 590,241,600円	払込期日	: 平成28年6月21日	分配金起算日	: 平成28年5月1日	割当先	: 野村證券株式会社
発行投資口数	: 95,200口																										
発行価格	: 1口当たり127,140円																										
発行価格の総額	: 12,103,728,000円																										
払込金額(発行価額)	: 1口当たり122,967円																										
払込金額(発行価額)の総額	: 11,706,458,400円																										
払込期日	: 平成28年5月24日																										
分配金起算日	: 平成28年5月1日																										
発行投資口数(上限)	: 4,800口																										
払込金額(発行価額)	: 1口当たり122,967円																										
払込金額(発行価額)の総額(上限)	: 590,241,600円																										
払込期日	: 平成28年6月21日																										
分配金起算日	: 平成28年5月1日																										
割当先	: 野村證券株式会社																										