2018年4月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2018年6月15日

不動産投資信託証券発行者名	積水ハウス・リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3309	ＵＲＬ	http://www.sekisuihouse-reit.co.jp/
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）井上　順一	
資産運用会社名	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）井上　順一	
問合せ先責任者	（役職名）ＩＲ部長	（氏名）佐々木　吉弥	
	（ＴＥＬ）03-6447-4870		

有価証券報告書提出予定日　2018年7月13日　　分配金支払開始予定日　2018年7月20日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2018年4月期の運用、資産の状況（2017年11月1日～2018年4月30日）

(1) 運用状況　　（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年 4月期	4,655	1.6	2,994	0.2	2,622	△0.2	2,621	△0.2
2017年10月期	4,580	10.5	2,987	10.5	2,626	10.3	2,625	10.3

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2018年 4月期	1,352	2.3	1.3	56.3
2017年10月期	1,368	2.4	1.3	57.3

(注1) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。
(注2) 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口当たり当期純利益については、2017年10月期期首に分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年 4月期	2,705	2,621	0	0	100.0	2.3
2017年10月期	2,710	2,625	0	0	100.0	2.3

(注) 2017年10月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2018年 4月期	207,450	112,810	54.4	58,209
2017年10月期	207,142	112,815	54.5	58,212

(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いました。1口当たり純資産については、2017年10月期期首に分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2018年 4月期	4,000	△36	△2,625	9,613
2017年10月期	2,836	△21,142	14,803	8,274

2. 2018年10月期(2018年5月1日～2018年10月31日)及び2019年4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2018年10月期	12,136	160.7	5,570	86.0	4,878	86.0	7,178	173.8	1,531	0
2019年 4月期	12,078	△0.5	6,346	13.9	5,604	14.9	5,603	△21.9	1,526	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
(2018年10月期) 1,908円 (2019年4月期) 1,489円

(注1) 1口当たり分配金及び1口当たり予想当期純利益は、本投資口分割(後記「2.運用方針及び運用状況 ③決算後に生じた重要な事実 (イ) 投資口の分割」に定義されます。)及び本投資法人合併(後記「1.投資法人の関係法人 (1) 積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併及び資産運用会社の合併」に定義されます。)により増加した本書の日付現在の発行済投資口の総口数3,762,091口により算出しています。詳細については、後記「2.運用方針及び運用状況 ③決算後に生じた重要な事実 (イ) 投資口の分割」をご参照下さい。

(注2) 2018年10月期は負ののれん発生益の一部を一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)として積み立てる前提としているため、1口当たり分配金は1口当たり予想当期純利益とは異なります。

(注3) 2019年4月期の分配金の支払原資はRTAからの取り崩し金額である139百万円を含めた金額を前提としており、1口当たり分配金は1口当たり予想当期純利益とは異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
② ①以外の会計方針の変更 : 無
③ 会計上の見積りの変更 : 無
④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2018年 4月期	969,000口	2017年10月期	969,000口
② 期末自己投資口数	2018年 4月期	-口	2017年10月期	-口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

・この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、12ページ記載の「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

目次

1.投資法人の関係法人・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
2.運用方針及び運用状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
(1)運用方針 ・・・ 4
(2)運用状況 ・・・ 4
3.財務諸表・・・17
(1)貸借対照表 ・・17
(2)損益計算書 ・・19
(3)投資主資本等変動計算書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
(4)金銭の分配に係る計算書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
(5)キャッシュ・フロー計算書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22
(6)継続企業の前提に関する注記 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
(7)重要な会計方針に係る事項に関する注記 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
(8)財務諸表に関する注記 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
(9)発行済投資口の総口数の増減 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・30
4.役員の異動・・31
(1)投資法人の役員 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
(2)資産運用会社の役員・ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31
5.参考情報・・・33
(1)投資状況 ・・・33
(2)投資資産 ・・・33

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年1月24日提出。以下同じです。）における「投資法人の仕組み」から本日までに変更した本投資法人の主な関係法人は以下のとおりです。

(1) 積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併及び資産運用会社の合併

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、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」ということがあります。）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（以下「本投資法人合併成立」といいます。）。また、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。なお、以下に定義する本資産運用会社合併の効力発生及び商号変更前の旧商号は積水ハウス投資顧問株式会社であり、当該時点の同社を、以下「旧SHIA」ということがあります。）は、本資産運用会社を吸収合併存続会社、SHI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「旧SHAM」といいます。）を吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本資産運用会社合併」といいます。）を行いました（以下「本資産運用会社合併成立」といいます。）。

(2) 新たなスポンサー・サポート契約の締結と優先交渉権（等）に関する契約の承継

本投資法人は、2018年1月24日付で、本投資法人及び旧SHIA並びに積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）との間で締結されていた既存のスポンサー・サポート契約及びパイプライン・サポート契約（以下「既存スポンサー・サポート契約」と総称します。）と、SHI及び旧SHAM並びに積水ハウスとの間で締結されていた既存の優先交渉権等に関する契約書の内容を実質的に統合したスポンサー・サポート契約（以下「新スポンサー・サポート契約」といいます。）及び既存スポンサー・サポート契約等の解約合意書（以下「解約合意書」といいます。）を、旧SHIA及び積水ハウスとの間で締結し、新スポンサー・サポート契約及び解約合意書は、本投資法人合併成立に伴い、2018年5月1日にその効力が発生しました。また、本投資法人合併成立及び本資産運用会社合併成立に伴い、2018年5月1日付で、SHI及び旧SHAMと積和不動産株式会社（以下「積和不動産」といいます。）、積和不動産関西株式会社、積和不動産関東株式会社、積和不動産九州株式会社、積和不動産中国株式会社、積和不動産中部株式会社及び積和不動産東北株式会社の各社（以下「積和不動産各社（7社）」といいます。）のそれぞれとの間で締結されていた各優先交渉権（等）に関する契約におけるSHIの地位を本投資法人が、旧SHAMの地位を本資産運用会社が、それぞれ承継しました。

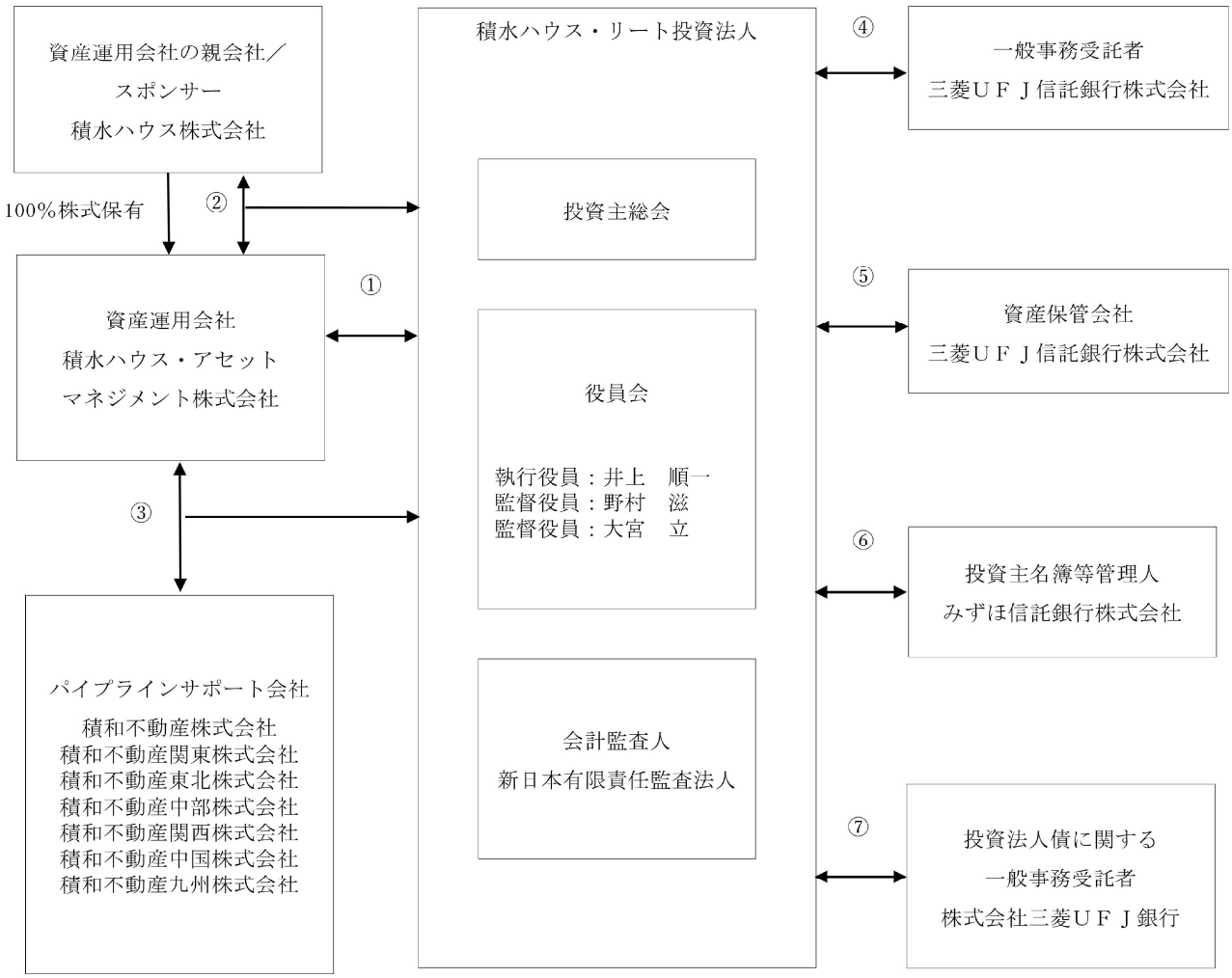
(3) 特定関係法人の異動

本投資法人は、本投資法人合併成立により、2018年5月1日付でSHIの保有資産である信託の受益権を承継しました。これにより、2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）の開始の日から3年間において、本投資法人及び本投資法人の特定資産である信託の受益権に係る信託の受託者が積和不動産から不動産及び信託財産である不動産の貸借の取引の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額が、2018年4月期（2017年11月1日～2018年4月30日）における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に該当するため、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第29条の3第3項第3号に掲げる取引を行った法人として、積和不動産は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当することになりました。

(4) 投資法人債に係る一般事務受託者の承継

本投資法人は、本投資法人合併成立により、2018年5月1日付でSHIの有利子負債である、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）、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（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び積水ハウス・レジデンシャル投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下、個別に又は総称して「SHI投資法人債」といいます。）並びに各SHI投資法人債に関してSHIと株式会社三菱ＵＦＪ銀行（2018年4月1日付で、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行から商号を変更しています。以下同じです。）（以下「三菱ＵＦＪ銀行」ということがあります。）との間でそれぞれ締結していた各財務代理契約におけるSHIの地位をそれぞれ承継し、三菱ＵＦＪ銀行は、本投資法人における各SHI投資法人債に関する一般事務受託者となりました。

上記を除き、最近の有価証券報告書における「投資法人の仕組み」から重要な変更はなく、上記を反映した本書の日付現在における本投資法人の仕組図は以下のとおりです。



① 資産運用委託契約
② スポンサー・サポート契約
③ 優先交渉権（等）に関する契約
④ 一般事務委託契約
⑤ 資産保管業務委託契約
⑥ 事務委託契約（投資口事務委託契約）
⑦ 財務代理契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

2018年3月27日開催の投資主総会において、本投資法人合併の実施に伴い、本投資法人の中心的な投資対象について、従来のオフィスビル、商業施設及びホテル等に加え、住居の用途に用いられる不動産（後記「② 次期の見通し（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題」に定義されます。以下同じです。）を追加するとともに、新たに追加する居住用不動産の投資対象地域等の所要の規定を追加する規約変更が承認可決されました。当該規約変更は、本投資法人合併の効力発生日である2018年5月1日付で効力を生じています。

また、本資産運用会社は、2018年3月28日開催の取締役会において、本投資法人の運用資産及び投資対象の拡大に対応すべく、運用ガイドラインについて所要の変更を行うことについて決議しています。当該運用ガイドラインの変更についても、本投資法人合併の効力発生日である2018年5月1日付で効力を生じています。

上記規約変更及び運用ガイドライン変更に伴う、「投資方針」及び「投資対象」の変更については、本投資法人が2018年3月28日付で提出した臨時報告書をご参照下さい。上記を除き、最近の有価証券報告書における「投資方針」及び「投資対象」から重要な変更はありません。

なお、「分配方針」については、最近の有価証券報告書における「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

（ア）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日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（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、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、更に、2017年5月24日に2物件（取得価格の合計21,200百万円、2物件ともに取得済物件の追加取得）を取得し、2018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200,750百万円）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。なお、本投資法人は、2018年5月1日付で、前記「(1) 運用方針」に記載のとおり、本投資法人合併に伴い、居住用不動産及び商業用不動産等（後記「② 次期の見通し　（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題」に定義されます。以下同じです。）であるプライム・プロパティを投資対象の中核とすること等を内容とした運用ガイドラインの変更を行っています。

（注2）「取得価格」は、各保有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。

（イ）運用環境

当期における日本経済は、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、緩やかな景気拡大が続きました。

不動産売買市場においては、低水準に推移する空室率、緩和的な金融環境のもと、引き続き国内外の投資家の物件取得意欲は高い中、優良な物件は品薄であり、期待利回りが低位で推移している状況にあります。

また、オフィス賃貸市場においては、底堅い経済成長に下支えされ需要は堅調に推移しています。

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（2018年4月）」によると、個人消費は、雇用・所得環境の着実な改善を背景に、振れを伴いながらも緩やかに増加しており、小売業販売額は概ね増加傾向を続けています。百貨店売上高は基調としては持ち直しており、スーパー売上高やコンビニエンスストア売上高も、振れを伴いつつも緩やかな増加基調を続けています。

そうした動向のもとで、ドラッグストア等の出店需要は引き続き堅調であり、賃料は高止まりで概ね横ばい傾向にあります。

ホテルについては、2018年1月から3月の訪日外国人旅行者数は約762万人であり、前年同期比16.5%の増加となるなど、訪日外国人旅行者数は依然増加しており、好調を維持しています。

（ウ）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200,750百万円、総賃貸可能面積は112,032.96㎡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。

（エ）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、2017年11月30日に返済期日が到来した総額14,000百万円の変動金利の借入金について、同額で長期借入金への借換えを実施し、返済期日の分散化及び長期化並びに金利スワップ取引等により金利の固定化を図りました。

この結果、有利子負債における固定金利比率は前期末の76.4％から当期末現在においては93.0％へと上昇し、当期末現在の有利子負債残高は前期と同額の84,400百万円、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40.7％となっています。

b.格付について

本投資法人が株式会社日本格付研究所（ＪＣＲ）より取得している格付について、本投資法人合併を踏まえ、2018年3月30日に長期発行体格付の見通しが「安定的」から「ポジティブ」へと変更されています。

当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

（オ）業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益4,655百万円、営業利益2,994百万円、経常利益2,622百万円となり、当期純利益は2,621百万円となりました。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）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2,705円となりました。

②次期の見通し

（ア）投資環境

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5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、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると考えられます。

不動産売買市場に関しては、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られます。

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地方都市を含め、底堅い需要が継続するものと思われます。

ホテルについては、訪日外国人旅行者数の増加と堅調な日本人需要に支えられ、高い稼働率水準が続くと考えられます。

（イ）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(注1)及び商業用不動産等(注2)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、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、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、東京圏を重点投資エリアと位置付け、その中でも、入居者のニーズに適した立地及び快適性や安全性などの住居としての高い基本性能等を備えたプライム・プロパティが数多く存在すると考えられ、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に投資することとし、また、積水ハウス及び積和不動産各社（7社）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3)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4)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」ということがあります。）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」ということがあります。）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効率的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力を有しています。本投資法人と本資産運用会社は、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。

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及び積和不動産グループ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1）「居住用不動産」とは、主たる用途が住居（学生寮、社宅、サービスアパートメント(*1)(*2)に該当しない家具家電付住居を含みます。）に用いられる不動産をいいます。以下同じです。

（注2）「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。

（注3）「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。

（注4）「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。

（ウ）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、本投資法人合併の効力発生日時点におけるLTVは43.1%となり、本投資法人合併後において、総資産ベースで45%程度を上限の目処とし、資金余力の確保に留意して保守的な水準で運営する方針です。

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

③決算後に生じた重要な事実

（ア）本投資法人と積水ハウス・レジデンシャル投資法人の合併

本投資法人は、2018年5月1日付で、本投資法人合併を行いました。

a.本投資法人合併の目的

本投資法人及びSHIは、本投資法人合併により、①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、②積水ハウスグループ(注)の総合力を活用した多用な成長機会の強化及び③資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上等の効果が期待できるものと考えています。

両投資法人のスポンサーである積水ハウスは、人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、全ての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住環境創造企業」を目指しており、これまで両投資法人は、このような積水ハウスの理念を共有し、運用を行ってきました。

本投資法人は、かかる積水ハウスの理念を踏まえ、「戦略的立地」に所在する「高品質」なプライム・プロパティに該当する「住居」等の居住用不動産並びに「オフィスビル」及び「ホテル」等の商業用不動産等を主な投資対象として、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していきます。加えて、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーと共に発展することを目的とし、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た資産運用を通じて、「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。

(注)「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。

b.合併方式

本投資法人合併の方式は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、SHIは本投資法人合併により解散しました。

c.合併比率

本投資法人合併に当たって、本投資法人は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（以下「割当対象投資主」といいます。）に対してSHIの投資口1口につき本投資法人の投資口1.65口を割当交付しました。当該割当交付により、一部の割当対象投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じたため、当該1口未満の端数投資口を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。）の規定に基づいて市場において行う取引により売却し、当該売却代金を、端数が生じた割当対象投資主に対して、2018年7月にその端数に応じて交付する予定です。

d.合併交付金

本投資法人は、上記の投資口の他に、割当対象投資主又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、最終営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（2018年4月30日におけるSHIの分配可能利益の額を同日におけるSHIの発行済投資口の総口数で除した金額（1円未満切り捨て））を、2018年7月に支払う予定です。

e.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（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）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

（イ）投資口の分割

本投資法人は、2018年5月1日付で、投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。

a.本投資口分割の目的

本投資法人合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しSHIが0.825となります。しかしながら、かかる合併比率では、SHI投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.825口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるSHIの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人合併後もSHIの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、SHIの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、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いました。

b.本投資口分割の方法

2018年4月30日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

c.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口
本投資口分割により増加した投資口数　：　969,000口
本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数　：　1,938,000口
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口
本投資法人合併後の本投資法人発行済投資口の総口数：　3,762,091口
本投資口分割後の発行可能投資口総口数(注)　：20,000,000口

（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口総口数を10,000,000口から20,000,000口へ変更しました。なお、前期首に本投資口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後記「3.財務諸表　(8) 財務諸表に関する注記[1口当たり情報に関する注記]」をご参照下さい。

（ウ）資産運用会社の合併及び商号変更

本資産運用会社は、2018年5月1日を効力発生日とし、本資産運用会社を吸収合併存続会社、旧SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、商号を「積水ハウス投資顧問株式会社」から「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」へ変更しました。

（エ）規約及び運用ガイドラインの変更

2018年3月27日開催の投資主総会において、本投資法人合併の実施に伴い、本投資法人の中心的な投資対象について、従来のオフィスビル、商業施設及びホテル等に加え居住用不動産を追加するとともに、新たに追加する居住用不動産の投資対象地域等の所要の規定を追加する規約変更が承認可決され、2018年3月27日付で規約変更の一部が効力を生じ、本投資法人合併の効力発生日である2018年5月1日付で規約変更のその他の部分が効力を生じています。

また、本資産運用会社は、2018年3月28日開催の取締役会において、本投資法人の運用資産及び投資対象の拡大に対応すべく、運用ガイドラインについて所要の変更を行うことについて決議しています。当該運用ガイドラインの変更についても、本投資法人合併の効力発生日である2018年5月1日付で効力を生じています。

（参考情報）

（ア）資産の取得

2018年5月1日付で以下の住居6物件に係る不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格（注1）（百万円）	取得日	取得先
プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	2018年5月1日	積水ハウス株式会社
プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700		
プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680		
プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520		
プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400		
エスティメゾン豊洲レジデンス（注2）	東京都江東区	6,050		
取得価格の合計（注1）		25,300		

(注1)「取得価格」及び「取得価格の合計」には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれていません。

(注2)「エスティメゾン豊洲レジデンス」の物件名称は、本書の日付現在において「豊洲レジデンス」ですが、入居者へ一定期間周知を行った後、物件名称のブランド名を「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。

（イ）資産の譲渡

2018年5月1日付で本投資法人合併により承継した以下の住居12物件に係る不動産信託受益権を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡価格（百万円）	譲渡日	譲渡先
エスティメゾン町田	東京都町田市	非開示（注）	2018年5月1日	非開示（注）
エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区			
エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区			
エスティメゾン城東	大阪府大阪市城東区			
エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区			
エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区			
エスティメゾン四条西洞院	京都府京都市下京区			
エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市			
エスティメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区			
エスティメゾン瓦町	大阪府大阪市中央区			
エスティメゾン芝浦	東京都港区			
エスティメゾンつつじヶ丘	東京都調布市			
譲渡価格の合計(注)		16,400		

(注)　譲渡先及び当該譲渡先への出資者より開示についての承諾を得られていないことから、個別物件の「譲渡価格」及び「譲渡先」については非開示としています。また、「譲渡価格の合計」には、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれていません。

（ウ）資金の借入れ

本投資法人は、2018年5月1日付で、前記「（ア）資産の取得」に記載した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、以下の短期借入金の借入れを行い、2018年5月31日付で、当該短期借入金について期限前返済による借換えを実施するため、長期借入金の借入れを行いました。

a.新規借入れ及び期限前返済の概要

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率 (注1)(注2)	借入実行日	返済期日	返済日 (注3)	担保
短期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注4)	8,000	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.180%を加えた利率	2018年5月1日	2019年4月30日	2018年5月31日	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、0.05364%です。

(注3)　返済期日は2019年4月30日ですが、2018年5月31日付で借換えを実施したために、借入金の全部を期限前返済しています。

(注4)　協調融資団は、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により組成されます。

b.借換えの概要

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率（注1）	借入実行日	借入方法	返済期日（注2）	返済方法（注3）	担保
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注4)	6,100	基準金利（全銀協1か月日本円TIBOR）に0.460％を加えた利率（注5）	2018年5月31日	左記借入先を貸付人とする2018年5月29日付の個別ローン契約に基づく借入れ	2027年8月31日	期限一括弁済	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,900	0.700％（注6）					

(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) 返済期日は、当該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3) 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。

(注4) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行により組成されます。

(注5) 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。利払日は、2018年6月末日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。なお、金利スワップ契約により金利は実質的に0.783％で固定されています。

(注6) 利払日は、2018年8月末日を初回とし、以降毎年2月末日、8月末日及び元本返済期日です。ただし、当該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。

④次期の業績に関する見通し

2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）及び2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、当該運用状況の見通しの前提条件については、後記「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2018年10月期	12,136	5,570	4,878	7,178	1,531	0
2019年 4月期	12,078	6,346	5,604	5,603	1,526	0

(注) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	2018年10月期（第8期）：2018年 5月1日～2018年10月31日（184日） 2019年 4月期（第9期）：2018年11月1日～2019年 4月30日（181日）
運用資産	・本投資法人が2018年4月期（第7期）末現在保有する不動産信託受益権（合計6物件）に本投資法人合併に伴いSHIより2018年5月1日付で承継した不動産信託受益権（同日付で譲渡した前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（イ）資産の譲渡」に記載の不動産信託受益権（合計12物件）（以下「譲渡完了資産」といいます。）を除いた合計101物件）及び同日付で取得した前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ア）資産の取得」に記載の不動産信託受益権（合計6物件）（以下「取得完了資産」といいます。）を加えた不動産信託受益権（合計113物件）を前提としています。 ・本投資法人が本投資法人合併に伴いSHIより2018年5月1日付で承継した不動産信託受益権のうち譲渡完了資産は、同日付で、本投資法人がSHIから売買契約上の売主の地位及び権利義務の一切を承継し譲渡を実行しました。譲渡完了資産に係る本投資法人の受入価格は、譲渡価格から譲渡諸経費を控除した価格としたため、会計上は本投資法人において譲渡完了資産に係る譲渡損益は計上されない予定ですが、下記「税会不一致項目」に記載のとおり税務上は譲渡益が発生することを見込んでいます。 ・本書の日付現在において正式な決定はしていませんが、2018年10月期（第8期）末において本投資法人合併に伴いSHIより2018年5月1日付で承継した不動産信託受益権のうち浜松プラザを譲渡することを想定しているため、下記「営業費用」及び「税会不一致項目」に記載のとおり、会計上及び税務上において譲渡損が発生することを見込んでいます。 ・上記の他、2019年4月期（第9期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益は、本投資法人が本書の日付現在保有する資産（ただし、取得完了資産を除きます。以下「既保有資産」といいます。）については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約等をもとに、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しており、取得完了資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約等をもとに、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。 ・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

項目	前提条件
営業費用	・上記「運用資産」に記載のとおり2018年10月期（第8期）末において譲渡を想定している浜松プラザにかかる会計上の譲渡損100百万円が発生することを見込んでいます。実際には、浜松プラザの売買の成否、譲渡価格その他の条件により変動する可能性があります。 ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、既保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しており、取得完了資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約等を勘案の上、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。なお、取得完了資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は56百万円（245日分に相当）と想定しています。取得完了資産の2019年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2019年10月期（第10期）から費用計上することを想定しています。 ・公租公課は、2018年10月期（第8期）に810百万円、及び2019年4月期（第9期）に802百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、本資産運用会社が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年10月期（第8期）に2,149百万円、2019年4月期（第9期）に2,156百万円を見込んでいます。なお、本投資法人が本投資法人合併に伴いSHIから承継した資産の帳簿価格は、本書の日付現在未確定であり、変動する可能性があります。 ・資産運用報酬（合併報酬を除きます。）については、2018年10月期（第8期）に485百万円、2019年4月期（第9期）に779百万円を見込んでいます。 ・本投資法人合併に関連して一時的に発生する費用として、2018年10月期（第8期）に資産運用報酬のうち合併報酬925百万円と、合併関連費用17百万円を見込んでいます。
営業外費用	・投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、2018年10月期（第8期）及び2019年4月期（第9期）にそれぞれ14百万円を見込んでいます。 ・支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2018年10月期（第8期）に719百万円、2019年4月期（第9期）に749百万円を見込んでいますが、2018年10月期（第8期）に110百万円、2019年4月期（第9期）に103百万円が、それぞれ前受収益の取崩額として支払利息から控除されることを前提としています。

項目	前提条件
負ののれん発生益	・本投資法人合併により負ののれんの発生を見込んでおり、企業結合会計基準に従い、2018年10月期（第8期）に特別利益として、負ののれん発生益を一括計上する方針です。なお、本書の日付現在において負ののれん発生益として計上される金額は2,300百万円と試算していますが、金額は未定であり変動する可能性があります。 ・当該負ののれんの額は、企業結合会計基準上の被取得企業であるSHIの受入資産総額243,277百万円、引受負債総額112,379百万円、本投資法人合併の取得原価128,598百万円（取得の対価としてSHIの投資主に対して割当交付する本投資法人の投資口等の価格の総額を、2018年4月27日時点の本投資法人の投資口価格（終値）70,500円に基づき算定）との想定に基づき試算しています。
有利子負債	・前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ウ）資金の借入れ」に記載のとおり、2018年5月1日付で8,000百万円の新規借入れ及び2018年5月31日付で同額の借換えを行っており、本書の日付現在における本投資法人の借入金残高は182,432百万円、投資法人債残高は15,500百万円、有利子負債総額は197,932百万円です。 ・2018年10月期（第8期）中に返済期限が到来する借入金2,500百万円及び2019年4月期（第9期）中に返済期限が到来する借入金12,382百万円並びに2019年4月期（第9期）中に償還期限が到来する投資法人債2,500百万円の返済資金については、全額借入金により調達することを前提としています。 ・2018年5月1日現在における総資産LTVは43.1%程度と見込んでおり、2018年10月期（第8期）及び2019年4月期（第9期）末日時点の総資産LTVも同程度で推移することを見込んでいます。 ・総資産LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 総資産LTV＝有利子負債総見込額÷総資産見込額×100
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在発行済である3,762,091口を前提としており、その後、2019年4月期（第9期）末までに新投資口発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
税会不一致項目	・2018年5月1日付で譲渡した譲渡完了資産について、上記「運用資産」に記載のとおり、会計上譲渡損益は計上されない予定ですが、税務上はSHIの最終期の営業期間の末日（2018年4月30日）時点の帳簿価額が本投資法人に引き継がれるため、譲渡益が1,769百万円（譲渡諸経費控除後）発生します。 ・2018年10月期（第8期）末において譲渡を想定している浜松プラザについて、上記「営業費用」に記載のとおり、会計上は譲渡損100百万円が発生することを見込んでいますが、税務上はSHIの最終期の営業期間の末日（2018年4月30日）時点の帳簿価額が本投資法人に引き継がれるため、税務上は譲渡損1,057百万円（譲渡諸経費概算値控除後）が発生することを見込んでいます。 ・本書の日付現在、2018年10月期（第8期）に負ののれん発生益以外に上記の譲渡損益を考慮した税会不一致が788百万円（1口当たり209円）、2019年4月期（第9期）に税会不一致が79百万円（1口当たり21円）発生することを見込んでおり、法人税等の課税負担の発生を回避する目的で、当該税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針です(注)。 （注）本投資法人は、この必要となる分配について負ののれん発生益を原資とした利益分配の手法を活用する方針です。

項目	前提条件
1口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・本投資法人は、2018年10月期（第8期）に実施する負ののれん発生益を原資とした利益分配について、2018年10月期（第8期）に発生が見込まれる負ののれん発生益以外の税会不一致相当額788百万円及び浜松プラザの会計上の譲渡損計上に伴い減少が見込まれる利益相当額97百万円に充当することを前提としており、負ののれん発生益のうち分配金に充当した金額以外の残額については、導管性要件を満たす範囲内で投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）で規定するRTAとして積み立てる方針です。 ・積み立てたRTAについては、2019年4月期（第9期）以降、RTAの残高がある限り、当初積立額の50年（100期）均等額にあたる1%以上の金額を毎期取り崩して分配金に充当する方針です。なお、2019年4月期（第9期）は、積み立てたRTA等から2019年4月期（第9期）に発生が見込まれる税会不一致相当額79百万円及び2018年10月期（第8期）末に譲渡を想定している浜松プラザの賃貸事業利益が剥落することに伴い減少が見込まれる利益相当額60百万円を取り崩して分配金に充当することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動、負ののれん発生益の確定等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、本予想の数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

⑤投資リスク

本投資法人は、2018年5月1日に本投資法人合併を行い、SHIから居住用不動産を承継し、前記「2.運用方針及び運用状況　(1) 運用方針」に記載の、居住用不動産を本投資法人の投資対象とする等の規約及び運用ガイドラインの変更を行いました。これにより、本投資法人の投資口及び本投資法人の発行する投資法人債への投資に関しては、以下の新たなリスク要因が生じています。なお、以下を除き、最近の有価証券報告書における「投資リスク」から重要な変更はありません。

（ア）居住用不動産への投資に関するリスク

本投資法人は、居住用不動産への投資を行います。したがって、本投資法人の業績は、人口動態による賃貸住宅の需要や賃料の動向により影響を受けることがあり、かかる需要や賃料の動向によっては本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）負ののれんに関するリスク

本投資法人には、本投資法人合併により負ののれん発生益が生じていますが、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益の金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になるなど本投資法人の収益及び分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）SHIとの合併に関するリスク

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考え、2018年5月1日を効力発生日として、本投資法人合併を行いました。

しかしながら、本投資法人合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はなく、想定された利益が得られず、又は、かえって本投資法人合併により承継した運用資産や負債に関連して、本投資法人の財務状態等に悪影響が生じ、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本書の日付現在、本投資法人合併後の営業期間に関する財務諸表は存在していません。本投資法人及びSHIの本投資法人合併前の運用実績及び財政状態を単純に合算したものが本投資法人合併後の本投資法人の運用実績及び財政状態を適正に表示するものではありません。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,756,618	2,607,767
信託現金及び信託預金	6,518,376	7,005,235
営業未収入金	19,330	18,804
前払費用	76,198	96,381
繰延税金資産	7	21
未収消費税等	372,744	―
その他	―	133
流動資産合計	8,743,275	9,728,343
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	59,604,170	59,654,248
減価償却累計額	△3,399,530	△4,121,631
信託建物（純額）	56,204,639	55,532,616
信託構築物	683,807	684,357
減価償却累計額	△52,592	△61,803
信託構築物（純額）	631,215	622,554
信託機械及び装置	921	921
減価償却累計額	△58	△93
信託機械及び装置（純額）	862	827
信託工具、器具及び備品	1,259	3,053
減価償却累計額	△447	△638
信託工具、器具及び備品（純額）	811	2,414
信託土地	141,218,283	141,218,283
有形固定資産合計	198,055,813	197,376,695
無形固定資産		
その他	3,147	2,412
無形固定資産合計	3,147	2,412
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	227,164	246,911
投資その他の資産合計	247,345	267,092
固定資産合計	198,306,306	197,646,200
繰延資産		
投資法人債発行費	35,045	32,125
投資口交付費	57,907	43,523
繰延資産合計	92,952	75,648
資産合計	207,142,534	207,450,193

（単位：千円）

	前期 （2017年10月31日）	当期 （2018年4月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	172,924	143,489
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	―
未払金	402,587	414,997
未払費用	82,238	91,512
未払法人税等	743	1,048
未払消費税等	―	318,392
その他	―	0
流動負債合計	14,658,493	969,440
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	65,400,000	79,400,000
信託預り敷金及び保証金	9,268,730	9,269,955
固定負債合計	79,668,730	93,669,955
負債合計	94,327,223	94,639,396
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,189,294	110,189,294
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,626,016	2,621,502
剰余金合計	2,626,016	2,621,502
投資主資本合計	112,815,310	112,810,796
純資産合計	※1 112,815,310	※1 112,810,796
負債純資産合計	207,142,534	207,450,193

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,550,426	※1 4,629,845
その他賃貸事業収入	※1 30,081	※1 25,742
営業収益合計	4,580,508	4,655,588
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,178,033	※1 1,223,022
資産運用報酬	359,562	370,434
資産保管手数料	3,526	3,786
一般事務委託手数料	11,485	12,732
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	36,614	47,548
営業費用合計	1,592,823	1,661,123
営業利益	2,987,685	2,994,464
営業外収益		
受取利息	46	39
還付加算金	―	1,442
営業外収益合計	46	1,482
営業外費用		
支払利息	293,464	296,306
投資法人債利息	5,568	6,959
融資関連費用	43,160	52,322
投資口交付費償却	14,384	14,384
投資法人債発行費償却	2,258	2,919
その他	2,416	537
営業外費用合計	361,252	373,430
経常利益	2,626,479	2,622,516
税引前当期純利益	2,626,479	2,622,516
法人税、住民税及び事業税	750	1,054
法人税等調整額	9	△14
法人税等合計	759	1,039
当期純利益	2,625,719	2,621,476
前期繰越利益	296	26
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,626,016	2,621,502

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自　2017年5月1日　至　2017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	100,040,294	2,381,018	2,381,018	102,421,312	102,421,312
当期変動額					
新投資口の発行	10,149,000			10,149,000	10,149,000
剰余金の配当		△2,380,722	△2,380,722	△2,380,722	△2,380,722
当期純利益		2,625,719	2,625,719	2,625,719	2,625,719
当期変動額合計	10,149,000	244,997	244,997	10,393,997	10,393,997
当期末残高	※1 110,189,294	2,626,016	2,626,016	112,815,310	112,815,310

当期（自　2017年11月1日　至　2018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	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自　2017年 5月 1日 至　2017年10月31日	当期 自　2017年11月 1日 至　2018年 4月30日
Ⅰ．当期未処分利益	2,626,016,489円	2,621,502,992円
Ⅱ．分配金の額	2,625,990,000円	2,621,145,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,710円)	(2,705円)
Ⅲ．次期繰越利益	26,489円	357,992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口の整数倍の最大値となる2,625,990,000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969,000口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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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	2,626,479	2,622,516
減価償却費	730,830	732,273
投資法人債発行費償却	2,258	2,919
投資口交付費償却	14,384	14,384
受取利息	△46	△39
支払利息	299,032	303,266
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,621	526
未収消費税等の増減額（△は増加）	△372,744	372,744
前払費用の増減額（△は増加）	8,324	△20,182
長期前払費用の増減額（△は増加）	12,698	△19,746
営業未払金の増減額（△は減少）	58,926	△43,839
未払金の増減額（△は減少）	28,855	11,768
未払消費税等の増減額（△は減少）	△284,571	318,392
その他	11,350	△133
小計	3,133,158	4,294,850
利息の受取額	46	39
利息の支払額	△295,964	△293,992
法人税等の支払額	△945	△749
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,836,294	4,000,148
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	△21,377,917	△38,016
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	235,020	12,250
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△11,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,142,896	△36,791
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	7,600,000	－
短期借入金の返済による支出	△7,600,000	－
長期借入れによる収入	4,100,000	14,000,000
長期借入金の返済による支出	－	△14,000,000
投資法人債の発行による収入	2,980,150	－
投資口の発行による収入	10,104,734	－
分配金の支払額	△2,381,007	△2,625,348
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,803,877	△2,625,348
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,502,724	1,338,008
現金及び現金同等物の期首残高	11,777,719	8,274,994
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,274,994	※1 9,613,003

(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　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。
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。
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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は78,845千円であり、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。

(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、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

［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 (2017年10月31日)	当期 (2018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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日		当期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	4,538,496		4,617,985	
その他	11,930	4,550,426	11,860	4,629,845
その他賃貸事業収入				
附加使用料	24,706		19,927	
その他	5,375	30,081	5,815	25,742
不動産賃貸事業収益合計		4,580,508		4,655,588
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	24,546		24,561	
管理委託料	26,177		30,742	
信託報酬	2,704		2,765	
水道光熱費	20,595		19,172	
公租公課	334,107		378,425	
損害保険料	6,291		5,950	
修繕費	28,342		22,728	
減価償却費	730,095		731,538	
その他賃貸事業費用	5,171	1,178,033	7,137	1,223,022
不動産賃貸事業費用合計		1,178,033		1,223,022
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		3,402,475		3,432,565

［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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1日 至 2018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	969,000口	969,000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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
現金及び預金	1,756,618	2,607,767
信託現金及び信託預金	6,518,376	7,005,235
現金及び現金同等物	8,274,994	9,613,003

［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 （2017年10月31日）	当期 （2018年4月30日）
1年以内	9,159,073	9,047,000
1年超	35,656,637	31,211,701
合計	44,815,711	40,258,702

［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 2017年5月1日　至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年11月1日　至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2017年5月1日　至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年11月1日　至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年5月1日　至 2017年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2017年11月1日　至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年5月1日　至 2017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）	391,362（注2）	未払金	388,327

（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31,800千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 2017年11月1日　至 2018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）	370,434	未払金	400,069

（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。

［セグメント情報等に関する注記］

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 2017年5月1日　至 2017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	3,151,016	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のグループ会社には該当しません。

当期（自 2017年11月1日　至 2018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	3,211,225	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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
1口当たり純資産額	58,212円	58,209円
1口当たり当期純利益	1,368円	1,352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) 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1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日
当期純利益（千円）	2,625,719	2,621,476
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）	2,625,719	2,621,476
期中平均投資口数（口）（注）	1,918,506	1,938,000

(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定しています。

［重要な後発事象に関する注記］

1. 積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併

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の投資口1口につき、本投資法人の投資口1.65口を割当交付しました。

(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

2. 投資口の分割

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口1口につき、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口
本投資口分割により増加した投資口数	:	969,000口
本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	:	1,938,000口
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口
本投資法人合併後の本投資法人発行済投資口の総口数	:	3,762,091口
本投資口分割後の発行可能投資口総口数(注)	:	20,000,000口

(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口総口数を10,000,000口から20,000,000口へ変更しました。なお、前期首に本投資口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前記[1口当たり情報に関する注記]をご参照下さい。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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。

なお、本投資法人合併成立により、2018年5月1日をもって発行済投資口の総口数が3,762,091口となっています。詳細については、前記「2. 運用方針及び運用状況　(2) 運用状況　③決算後に生じた重要な事実　(ア) 本投資法人と積水ハウス・レジデンシャル投資法人の合併及び（イ）投資口の分割」をご参照下さい。

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

(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。

(注8) 1口当たり発行価格139,912円（発行価額135,320円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価額135,320円にて、新規物件の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 2018年4月30日を分割の基準日とし、2018年5月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。また、本投資法人合併に当たって、2018年5月1日付でSHIの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.65口を割当交付し、1,824,091口の新投資口を発行しました。これらにより発行済投資口の総口数は、3,762,091口となっています。なお、これらに伴う出資総額の変更はありません。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当期中における本投資法人の役員の異動はありません。

役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

(2) 資産運用会社の役員

本資産運用会社において、2018年5月1日付で南修、佐藤信義及び坂本光司の3名が新たに取締役に就任しました。また、2018年4月30日付で監査役吉本継蔵が辞任し、2018年5月1日付で河村直樹が新たに監査役に就任しました。当該新任役員の略歴は、以下のとおりです。

その他の役員の異動については、決定した時点で適時開示します。

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役副社長 （常勤）	南　修	1983年 4月	積水ハウス株式会社入社 都市開発事業部	0
		1991年 8月	同社 東京都市開発事業部	
		1999年 4月	同社 開発事業部	
		2006年 4月	同社 開発企画部長	
		2010年 2月	同社 東日本開発企画部長	
		2010年 5月	同社 東日本開発事業部長	
		2012年 5月	同社 開発事業部 部長	
		2012年 6月	日本郵政株式会社 出向 不動産企画部 部付部長	
		2014年 3月	積水ハウス・ＳＩアセットマネジメント株式会社 出向 顧問	
		2014年 3月	同社 代表取締役社長就任	
		2014年 4月	同社 転籍	
		2014年 6月	積水ハウス・ＳＩレジデンシャル投資法人 執行役員就任	
		2018年 5月	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 取締役副社長就任（現任）	
取締役 （常勤）	佐藤　信義	1994年 4月	オリックス株式会社入社 不動産鑑定部	0
		1998年 3月	同社 大阪営業第二部	
		2002年 3月	同社 プロジェクトファイナンス部	
		2005年 3月	同社 ストラクチャードファイナンス部	
		2007年 4月	ラサールインベストメントマネージメント株式会社 入社 投資営業部 アソシエイトディレクター	
		2009年 4月	株式会社ジョイント・コーポレーション入社 株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ 出向 ＩＲ・財務部 担当部長	
		2009年 4月	同社 ＩＲ・財務部長	
		2010年 3月	同社 転籍 ＩＲ・財務部長	
		2014年 3月	同社 取締役副社長就任	
		2018年 5月	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 取締役就任（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 （常勤）	坂本　光司	1991年 4月	株式会社大京入社	0
		1999年 1月	株式会社ジョイント・コーポレーション入社	
		1999年 4月	株式会社ジョイント・ランド転籍 営業部 課長	
		2003年 4月	同社 業務部業務企画課長	
		2004年 4月	同社 業務部 次長	
		2005年 4月	同社 経営企画室長代理	
		2005年12月	同社 経営企画室長	
		2006年 6月	同社 取締役就任	
		2008年 1月	株式会社ジョイント・キャピタル・パートナーズ代表取締役社長就任	
		2010年 6月	積水ハウス・ＳＩ投資法人 執行役員就任	
		2012年 5月	積水ハウス・ＳＩアセットマネジメント株式会社専務取締役就任	
		2014年 3月	積水ハウス・ＳＩ投資法人 執行役員就任	
		2018年 5月	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社取締役就任（現任）	
監査役 （非常勤）	河村　直樹	1996年 4月	積水ハウス株式会社入社 総務部	0
		2002年 8月	同社 法務部	
		2010年 4月	同社 法務部 課長	
		2014年 3月	積水ハウス・ＳＩアセットマネジメント株式会社監査役就任	
		2017年 4月	積水ハウス株式会社 法務部 部長（現任）	
		2018年 5月	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社監査役就任（現任）	

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域等	当期 (2018年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	オフィスビル	三大都市圏	180,163	86.8
		その他地域	－	－
	ホテル	三大都市圏	17,213	8.3
		その他地域	－	－
小計			197,376	95.1
預金・その他の資産			10,073	4.9
資産総額計			207,450	100.0
負債総額			94,639	45.6
純資産総額			112,810	54.4

(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) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③　その他投資資産の主要なもの

（ア）価格及び投資比率

区分	物件番号（注1）	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注3）	期末帳簿価額（百万円）（注4）	期末算定価額（百万円）（注5）	取得年月日
オフィスビル	J-1	ガーデンシティ品川御殿山（注6）	東京都品川区北品川	59,600	29.7	58,826	71,300	2014年12月3日 2016年5月24日 2017年5月24日
	J-2	御殿山ＳＨビル	東京都品川区北品川	51,500	25.7	50,583	58,500	2014年12月3日
	J-3	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区	23,100	11.5	22,374	29,100	2014年12月3日
	J-4	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）（注7）	大阪府大阪市中央区	38,600	19.2	37,705	44,700	2015年5月19日
	J-5	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市中央区	4,400	2.2	4,368	5,590	2016年5月24日
	J-6	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市中村区	6,350	3.2	6,304	7,150	2016年5月24日
ホテル	J-4	本町ガーデンシティ（ホテル部分）（注7）	大阪府大阪市中央区	17,200	8.6	17,213	17,700	2017年5月24日
合計				200,750	100.0	197,376	234,040	－

（注1）「物件番号」は、本投資法人の保有する物件を国内と海外に分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

（注2）「取得価格」は、各保有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。

（注3）「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率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4）「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5）「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。

（注6）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%））（以下単に「第1回取得部分」ということがあります。）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%））（以下単に「第2回取得部分」ということがあります。）を、2017年5月24日付で、2階の専有部分の一部及び9階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の200,039（約5.2%））（以下単に「第3回取得部分」ということがあります。）を、それぞれ取得しています。

（注7）本投資法人は、「本町ガーデンシティ」の建物のうち、2015年5月19日付で、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（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」又は単に「オフィスビル部分」ということがあります。）（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。）を、2017年5月24日付で、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）」又は単に「ホテル部分」ということがあります。）（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。）を、それぞれ取得し、「本町ガーデンシティ」の建物の区分所有権及びそれに伴う敷地権並びに附属建物の全てを保有しています。なお、「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。

（イ）建物及び賃貸借の概要

本投資法人が当期末現在において保有する資産に係る賃貸借状況の概要及び主要なテナントの概要は、以下のとおりです。

a. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	竣工年月	不動産賃貸事業収益［期間中］（百万円）（注1）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注2）	テナント数（注3）	賃貸可能面積（㎡）（注4）	賃貸面積（㎡）（注5）	稼働率（%）（注6）
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	2011年2月	1,318	28.3	1	31,236.34	31,236.34	100.0
J-2	御殿山ＳＨビル	2011年2月	1,088	23.4	1	19,999.97	19,999.97	100.0
J-3	本町南ガーデンシティ	2011年2月	586	12.6	1	16,699.46	16,699.46	100.0
J-4	本町ガーデンシティ	2010年5月	オフィスビル部分					
			903	19.4	1	17,006.94	17,006.94	100.0
			ホテル部分					
			402	8.6	1	18,092.98	18,092.98	100.0
J-5	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	2015年7月	149	3.2	1(7)	4,554.52	4,554.52	100.0
J-6	広小路ガーデンアベニュー	2011年3月	205	4.4	1(8)	4,442.75	4,442.75	100.0
合計			4,655	100.0	2(15)	112,032.96	112,032.96	100.0

(注1)「不動産賃貸事業収益［期間中］」は、各物件の当期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。

(注2)「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。

(注3)「テナント数」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書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数（ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数）の合計を記載の上、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4)「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5)「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書（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書）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注6)「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。

b. 主要なテナントの概要

本投資法人が当期末現在において保有する資産に係る主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が本投資法人の保有資産全体の賃貸面積の10%以上を占めるテナントをいいます。）の概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積（㎡）（注1）	面積比率（%）（注2）	総賃料収入（百万円）（注3）（注4）	敷金・保証金（百万円）（注5）	契約満了日（賃貸借契約期間）（注6）	契約更改の方法等（注10）
積水ハウス株式会社	建設業	ガーデンシティ品川御殿山	31,236.34	27.9	2,636	2,655	2019年12月2日（5.0年）（注7）（3.5年）（注8）（2.5年）（注9）	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
		本町南ガーデンシティ	16,699.46	14.9	1,173	1,214	2019年12月2日（5.0年）	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
		本町ガーデンシティ	オフィスビル部分					
			17,006.94	15.2	1,807	1,749	2020年5月18日（5.0年）	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
			ホテル部分					
			18,092.98	16.1	805	―	2020年5月18日（3.0年）	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
			本町ガーデンシティ合計					
			35,099.92	31.3	2,612	1,749	―	―
		ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	4,554.52	4.1	267	236	2019年5月23日（3.0年）	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
		広小路ガーデンアベニュー	4,442.75	4.0	371	248	2019年5月23日（3.0年）	契約期間満了の1年前から6か月前までの期間に書面による意思表示がない時は2年間自動更新
		小計	92,032.99	82.1	7,061	6,103	―	―
非開示（注11）	IT サービス	御殿山ＳＨビル	19,999.97	17.9	2,177	3,266	2031年2月末日（20.0年）	定期賃貸借契約だが、協議の上、契約期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる
合計			112,032.96	100.0	9,239	9,370	（8.4年）	―

(注1)　「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約書（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書）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注2)　「面積比率」は、各物件の賃貸可能面積に対する各テナントへの賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)　「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約書（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書）に表示された月間賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額）（消費税及び地方消費税は含みません。）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「総賃料収入」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。
なお、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月間賃料の額は、当期末現在適用される金額を用いています。また、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月間賃料の額は、2017年5月から2018年4月までの期間の実績の平均額を用いています。

(注4)　各テナントとの各賃貸借契約における賃料改定に関する定めは以下のとおりです。
・積水ハウス株式会社　賃料改定に関する定めなし。
・非開示テナント　賃貸借開始（2011年3月1日）後5年毎に協議の上、賃料の改定が可能。

(注5)　「敷金・保証金」は、当期末現在において有効な各テナント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）に規定する敷金、保証金その他の預託金（駐車場、倉庫、看板等に係るものは含みません。）の残高の合計額を、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「敷金・保証金」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。
なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、マスターリース契約上の敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金、保証金その他の預託金の残高の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6)　「契約満了日（賃貸借契約期間）」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約書（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約書）に表示された契約満了日を記載し、賃貸借の開始日から当該契約満了日までの期間を括弧内に記載しています。なお、合計欄には、かかる契約期間を、取得価格で加重平均した年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7)　第1回取得部分に係る賃貸借契約における賃貸借契約期間を記載しています。

(注8)　第2回取得部分に係る賃貸借契約における賃貸借契約期間を記載しています。

(注9)　第3回取得部分に係る賃貸借契約における賃貸借契約期間を記載しています。

(注10)　「契約更改の方法等」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約）に基づいて記載しています。

(注11)　テナントから名称の開示についての承諾が得られていないため記載していません。

（ウ）不動産鑑定評価の概要

本投資法人が当期末現在において保有する資産に係る、不動産鑑定評価の概要は以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額（百万円）（注1）	積算価格（百万円）	収益価格					鑑定NOI（百万円）（注2）
						直接還元法		DCF法			
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	
オフィスビル	J-1	ガーデンシティ品川御殿山	大和不動産鑑定株式会社	71,300	77,400	73,300	3.3	70,400	3.0	3.5	2,430
	J-2	御殿山ＳＨビル	株式会社谷澤総合鑑定所	58,500	36,800	59,700	3.5	58,000	3.5	3.7	2,064
	J-3	本町南ガーデンシティ	株式会社立地評価研究所	29,100	26,900	30,100	3.7	28,600	3.4	3.9	1,128
	J-4	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	一般財団法人日本不動産研究所	44,700	32,400	45,500	3.5	43,800	3.3	3.7	1,594
	J-5	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	株式会社谷澤総合鑑定所	5,590	5,520	5,830	4.0	5,480	4.0	4.1	235
	J-6	広小路ガーデンアベニュー	大和不動産鑑定株式会社	7,150	7,490	7,250	4.2	7,110	4.0	4.4	308
ホテル	J-4	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	一般財団法人日本不動産研究所	17,700	14,100	18,000	3.8	17,400	3.6	4.0	691
合計				234,040	200,610	239,680	－	230,790	－	－	8,453

（注1）「不動産鑑定評価額」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。

（注2）「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は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「鑑定NOI」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。

（エ）建物状況調査報告書の概要

本投資法人が当期末現在において保有する資産に係る、建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査書時点	調査会社(注1)	調査時点における修繕費（千円）(注2)		
			緊急	短期	長期
ガーデンシティ品川御殿山	2017年4月	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	－	－	56,724
御殿山ＳＨビル	2014年9月	株式会社ERIソリューション	－	－	5,588
本町南ガーデンシティ	2014年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	－	－	10,454
本町ガーデンシティ	2017年4月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	オフィスビル部分		
			－	－	25,466
			ホテル部分		
			－	－	11,549
ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	2016年3月	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	－	－	7,316
広小路ガーデンアベニュー	2016年3月	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	－	－	12,910
合計			－	－	130,008

(注1) 本書の日付現在までに社名変更等がなされた場合であっても、調査書時点の名称を記載しています。

(注2) 「修繕費」は、千円未満を切り捨てて記載しています。「短期」は、各調査会社が試算した各調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を記載しています。「長期」は、各調査会社が試算した各調査時点における12年間（各調査会社により異なります。）の修繕・更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を記載しています。

（オ）主要な不動産に関する状況

当期末現在において本投資法人が保有する資産のうち「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」及び「本町ガーデンシティ」は、主要な不動産（一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が本投資法人の保有資産全体の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当します。当該資産に係る総賃料収入、テナント数、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、前記「（イ）建物及び賃貸借の概要」をご参照下さい。

（カ）資本的支出の状況

a. 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　2019年 1月 至　2019年 3月	8	－	－
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　2019年 1月 至　2019年 1月	5	－	－
本町南ガーデンシティ （大阪府大阪市中央区）	客用喫煙室給排気設備改修工事	自　2019年 3月 至　2019年 3月	4	－	－
ガーデンシティ品川御殿山 （東京都品川区北品川）	誘導灯バッテリー交換	自　2018年 8月 至　2018年 9月	4	－	－

（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。

b. 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52百万円であり、当期の費用に区分された修繕費22百万円を合わせて75百万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 （ホテル部分） （大阪府大阪市中央区）	積算熱量計更新工事	自　2017年11月 至　2017年12月	8
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 2月	7
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）	積算熱量計更新工事	自　2017年11月 至　2017年12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　2018年 3月 至　2018年 3月	4
ガーデンシティ品川御殿山 （東京都品川区北品川）	誘導灯バッテリー交換	自　2018年 3月 至　2018年 3月	3
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
その他の資本的支出			18
合計			52

（キ）個別物件の収支の状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

（単位：千円）

物件番号	J-1	J-2	J-3	J-4
物件名称	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(オフィスビル部分)
運用期間 (自) (至)	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	1,318,132	1,088,998	586,791	903,801
その他賃貸事業収入				
附加使用料等	－	－	158	－
不動産賃貸事業収益合計	1,318,132	1,088,998	586,949	903,801
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	－	－	－	－
管理委託料	9,000	1,200	6,000	6,000
信託報酬	900	400	500	250
水道光熱費	－	－	－	－
公租公課	104,997	49,944	63,928	90,598
損害保険料	1,688	797	887	1,013
修繕費	11,552	149	6,925	2,202
減価償却費	168,446	139,639	111,871	195,833
その他賃貸事業費用	1,018	2,280	1,166	720
不動産賃貸事業費用合計	297,603	194,410	191,280	296,618
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	1,020,528	894,587	395,669	607,183

物件番号	J-4	J-5	J-6
物件名称	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	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
運用期間 (自) (至)	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日	2017年11月 1日 2018年 4月30日
A.不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入			
賃料収入等	402,500	139,151	190,469
その他賃貸事業収入			
附加使用料等	－	10,200	15,384
不動産賃貸事業収益合計	402,500	149,352	205,853
B.不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用			
外注委託費	－	8,747	15,814
管理委託料	1,200	2,108	5,233
信託報酬	250	240	225
水道光熱費	－	10,224	8,947
公租公課	39,499	12,829	16,627
損害保険料	703	541	316
修繕費	1,060	50	788
減価償却費	69,559	22,407	23,779
その他賃貸事業費用	646	990	315
不動産賃貸事業費用合計	112,920	58,140	72,048
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	289,579	91,212	133,804

（注）　金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が不動産賃貸事業収益や不動産賃貸事業費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。