

平成 30 年 3 月 12 日

積水ハウス・レジデンシャル投資法人と積水ハウス・リート投資法人の間の吸収合併に係る
投資信託及び投資法人に関する法律第149条第1項に規定する書類

東京都港区南青山三丁目1番31号
積水ハウス・レジデンシャル投資法人
執行役員 南 修

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、積水ハウス・リート投資法人（以下「SHR」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）との間で、平成30年1月24日付合併契約書（以下「本投資法人合併契約」といいます。）を締結し、平成30年5月1日を合併の効力が生ずる日（以下「効力発生日」といいます。）とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行うことといたしましたので、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。）第149条第1項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第193条の定めに従い、以下のとおり、吸収合併契約の内容その他内閣府令で定める事項を記載した書面（以下「本書面」といいます。）を備え置くことといたします。

1. 吸収合併契約の内容（投信法第149条第1項柱書）

本投資法人合併契約の内容は別紙1記載のとおりです。

2. 合併対価の相当性に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第1号及び同条第3項）

- a. 合併対価の総計（投資口の総数及び金銭の総額をいいます。）の相当性に関する事項（投信法施行規則第193条第3項第1号）

下記d.をご参照ください。

- b. 吸収合併存続法人と吸収合併消滅法人とが共通支配下関係（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。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第4号に規定する共通支配下関係をいいます。以下同じです。）にあるときは、当該吸収合併消滅法人の投資主（当該吸収合併消滅法人と共通支配下関係にある投資主を除きます。）の利益を害さないように留意した事項（投信法施行規則第193条第3項第2号）

該当事項はありません。

- c. 合併対価として金銭を選択した場合にあっては、その旨（投信法施行規則第193条第3項第3号）

SHRは、本投資法人合併の効力発生日の前日に終了する、本投資法人の規約の一部変更後の本投資法人の最終期の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、本投資法人の分配可

能利益に基づき本投資法人の投資主（本投資法人合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））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、その有する本投資口1口につき、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本投資法人合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本投資法人合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

- d. 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び当該吸収合併存続法人の出資総額並びに吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第1号、同条第3項柱書、投信法第147条第1項第2号及び第3号）
- (a) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項
- ① 吸収合併消滅法人である本投資法人の投資口1口に割り当てられる吸収合併存続法人であるSHRの投資口の口数又は金銭の額

	SHR (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本投資法人合併に係る 割当ての内容	1	1.65
		(ご参考：投資口分割考慮前) 0.825

- (注1) SHRは平成30年4月30日を分割の基準日、平成30年5月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする投資口分割を予定しています（以下「本投資口分割」といいます。）。
- (注2) 上記割当ての比率及びSHRが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割を考慮する前の合併比率は、SHR1に対し、本投資法人が0.825となります。しかしながら、かかる合併比率では本投資法人の投資口1口に対して、SHR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SHRの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなります。そのため、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のSHRの投資口を交付し、本投資法人合併後も本投資法人の投資主がSHRの投資口を継続して保有することを可能とするべく、SHR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、本投資法人の投資口1口に対して、本投資口分割後のSHRの投資口1.65口を割当交付します。
- (注3) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきSHRの投資口1.65口が割り当てられることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、投信法第88条の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

② 算定の基礎

本投資法人はみずほ証券株式会社（以下「みずほ証券」といいます。）を、SHRは野村証券株式会社（以下「野村証券」といいます。）を、それぞれ本投資法人合併のためのフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。

なお、みずほ証券及び野村証券による算定結果の概要は、いずれも本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

みずほ証券は、両投資法人の財務情報並びに本投資法人合併の諸条件を分析した上で、両投資法人について、両投資法人の投資口がともに東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、両投資法人とも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、両投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としての配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。

なお、以下の合併比率の算定レンジは、本投資法人の投資口1口に対して割り当てるSHRの投資口数の算定レンジを記載したものであります。なお、市場投資口価格法では、平成30年1月23日（以下「算定基準日」といいます。）を基準として、算定基準日の投資口価格、算定基準日から遡る1週間、1ヶ月間、3ヶ月間及び6ヶ月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。みずほ証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注1）の記載をご参照ください。

みずほ証券がDDM法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格法	0.850 ～ 0.859
類似投資法人比較法	0.804 ～ 0.968
DDM法	0.539 ～ 0.988
修正純資産法	0.781

野村証券は、両投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格平均法を、両投資法人のいずれも比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似投資法人比較法を、将来の事業活動の状況を算定に反映するためディスカунテッド・キャッシュフロー法（以下「DCF法」といいます。）を、また、時価・換価可能性等による純資産への影響額を算定に反映するため修正時価純資産法を採用して算定を行いました。野村証券による算定結果の概要は、以下のとおりであり、合併比率のレンジは、SHRの投資口1口当たりの投資口価値を1とした場合における本投資法人の算定レンジを記載したものです。

なお、市場投資口価格平均法につきましては、平成30年1月23日を算定基準日として、算定基準日の終値、算定基準日までの5営業日、算定基準日までの1ヶ月間、算定基準日までの3ヶ月間及び算定基準日までの6ヶ月間の終値の単純平均値を採用しています。野村証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注2）の記載をご参照ください。

野村証券がDCF法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

評価手法	合併比率のレンジ
市場投資口価格平均法	0.850 ~ 0.859
類似投資法人比較法	0.801 ~ 1.006
DCF法	0.785 ~ 0.846
修正時価純資産法	0.780

(注1) みずほ証券は、合併比率の算定に際して、みずほ証券が検討した全ての公開情報及び両投資法人からみずほ証券に提供され又はみずほ証券が両投資法人と協議した財務その他の情報で合併比率の算定に際して実質的な根拠となった情報の全てが、正確かつ完全であることに依拠し、それを前提としています。なお、みずほ証券は、かかる情報の正確性若しくは完全性につき独自に検証は行っておらず、また、これらを独自に検証する責任又は義務を負いません。合併比率算定書に記載される内容は、みずほ証券に提供され又はみずほ証券が両投資法人と協議した情報について、かかる情報を重大な誤りとする事項があった場合、又は合併比率算定書交付時点で開示されていない事実や状況若しくは合併比率算定書交付時点以降に発生した事実や状況(合併比率算定書交付時点において潜在的に存在した事実で、その後明らかになった事実を含みます。)があった場合には、異なる可能性があります。みずほ証券は、各投資法人の執行役員が、みずほ証券に提供され又はみずほ証券と協議した情報を不完全若しくは誤解を招くようなものとするような事実を一切認識していないことを前提としています。さらに、みずほ証券は、各投資法人の資産・負債(デリバティブ取引、簿外資産・負債その他の偶発債務を含みます。)又は引当につき独自に評価・鑑定を行っておらず、いかなる評価又は鑑定についても、独自に第三者から提供を受けたことはなく、また、第三者に要求していません。みずほ証券は、各投資法人の財産又は施設を検査する義務を負っておらず、また、倒産、破産などに関する法律に基づいて各投資法人の投資主資本、支払能力又は公正価格についての評価を行っていません。

合併比率の算定に際して各投資法人から情報の提供又は開示を受けられず、又は提供若しくは開示を受けたもののそれが各投資法人の投資口価値に及ぼす影響が現時点においては不確定なもの、又はその他の方法によってもみずほ証券が評価の基礎として使用できなかったものについては、みずほ証券は、みずほ証券が合理的及び適切と考える仮定を用いています。みずほ証券のかかる仮定が重要な点において事実と異なることが明らかになった場合に、それが各投資法人の将来の財務状況にどのような影響を及ぼすかについて、みずほ証券は検証を行っていません。

なお、みずほ証券が開示を受けた財務予測その他の将来に関する情報については、両投資法人の将来の経営成績及び財務状況に関し現時点で得られる最善の予測及び判断に基づき、各投資法人の執行役員によって合理的に準備・作成若しくは調整されたことを前提としています。みずほ証券は上記の前提条件及び財務予測並びに事業計画の実現可能性について独自に検証することなく、これらの前提条件及び財務予測並びに事業計画に依拠しており、合併比率算定書で言及される分析若しくは予想又はそれらの基礎となる仮定に関して何らの見解も表明していません。みずほ証券は、法律、規制又は税務関連の専門家ではなく、かかる事項については、両投資法人の外部専門家が行った評価に依拠しています。なお、本投資法人合併は、日本の法人税法上、課税されない取引であることを前提としています。

みずほ証券の算定結果は、みずほ証券が本投資法人の依頼により、本投資法人の役員会が合併比率を決定するための参考に資することを唯一の目的とし本投資法人に提出したものであり、当該算定結果は、みずほ証券が合併比率の妥当性について意見を表明するものではありません。

(注2) 野村証券は、合併比率の算定に際して、両投資法人から提供を受けた情報及び一般に

公開された情報等を原則として採用し、採用したそれらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証は行っていません。また、両投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）については、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への評価、鑑定又は査定への依頼も行っていません。加えて、両投資法人から提出された財務予測（利益計画及びその他の情報を含みます。）については両投資法人の経営陣により、当該情報提供時点で得られる最善の予測と判断に基づき、合理的に作成されたことを前提としています。

③ 算定の経緯

両投資法人は、それぞれ両投資法人の財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本投資法人合併によるメリット、両投資法人のフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本投資法人合併契約を締結しました。

④ 算定機関との関係

みずほ証券及び野村証券は、いずれも、両投資法人の投資法人計算規則第67条第4項に定める関連当事者に該当せず、本投資法人合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

⑤ 公正性を担保するための措置

(i) 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人は、本投資法人合併の検討過程において、それぞれ執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される各投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については各投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

また、本投資法人は伊藤 見富法律事務所を、SHRはアンダーソン・毛利・友常法律事務所を、それぞれ本投資法人合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本投資法人合併の手續及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

(ii) 合併比率の算定における公正性担保措置

上記②～④に記載のとおり、両投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

本投資法人は、本投資法人合併の公正性を担保するため、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関であるみずほ証券から、財務的見地より本投資法人合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。

以上のことから、本投資法人の役員会は、本投資法人合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

一方、SHRは、本投資法人合併の公正性を担保するため、SHRの投資主のために独立第三者の算定機関である野村証券から、財務的見地より本投資法人合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得してい

ます。

以上のことから、SHRの役員会は、本投資法人合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、各フィナンシャル・アドバイザーから合併比率が両投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

(iii) 独立したアドバイザーの起用

本投資法人は、本投資法人合併の検討に関する助言その他本投資法人合併の実現に向けた支援を受けるため、合併比率算定を依頼した上記（ii）の独立第三者の算定機関のほか、SMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を独立したアドバイザーとして起用しています。なお、本投資法人は、SMBC日興証券から合併比率算定書及びフェアネス・オピニオンを取得しているものではありません。

(b) 吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

本投資法人合併に際して増加すべきSHRの出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。ただし、本投資法人及びSHRは、効力発生日の前日における本投資法人及びSHRの財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができます。

- ① 出資総額：0円
- ② 出資剰余金：投資法人計算規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

3. 合併対価について参考となるべき事項（投信法施行規則第193条第1項第2号及び同条第4項）

a. 吸収合併存続法人（SHR）の規約の定め

別紙2記載のとおりです。なお、別紙1の合併契約書に記載のとおり、SHRは投資主総会を開催して、規約を別紙1の合併契約書別紙7.1（規約変更案）のとおり変更する旨の議案につき承認を求めるとされています。

b. 合併対価として交付される投資口の換価の方法に関する事項

(a) 当該投資口を取引する市場

東京証券取引所 不動産投資信託証券市場

(b) 当該投資口の取引の媒介、取次ぎ又は代理を行う者

上記（a）の証券取引所の取引参加者又は会員である証券会社等となります。

c. 合併対価として交付される投資口の市場価格に関する事項

SHRの最近7ヶ月間の月別最高・最低投資口価格（終値）は以下のとおりです。

月別	平成29年 8月	平成29年 9月	平成29年 10月	平成29年 11月	平成29年 12月	平成30年 1月	平成30年 2月
最高 (円)	135,700	134,000	132,300	133,500	135,000	148,500	149,100
最低 (円)	133,900	129,400	125,900	123,700	130,000	131,600	141,500

4. 合併対価に係る新投資口予約権の定め相当性に関する事項（投信法施行規則193条第1項第2号の2及び同条第5項）

該当事項はありません。

5. 計算書類等に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第3号及び同条第6項）

a. 吸収合併存続法人についての次に掲げる事項（投信法施行規則第193条第6項第1号）

(a) 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容（投信法施行規則第193条第6項第1号イ）

別紙3をご参照下さい。

(b) 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容（投信法施行規則第193条第6項第1号ロ）

① 本投資法人合併後の存続法人において保有資産の効率的な運用を行うため、本投資法人の資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成30年1月24日付で、SHRの資産運用会社である積水ハウス投資顧問株式会社（以下「SHIA」といいます。）との間で、本投資法人合併の効力発生を停止条件とし、平成30年5月1日を効力発生日として、SHIAを吸収合併存続会社、本資産運用会社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。）を行う旨の合併契約を締結しています。

② SHRは、以下のとおり本投資口分割を行うことについて決定しました。

(i) 分割の目的

本投資法人合併は、SHR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、SHR1に対し、本投資法人が0.825となります。しかしながら、かかる合併比率では、本投資法人投資口1口に対して、SHR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SHRの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなります。そのため、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のSHRの投資口を交付し、本投資法人合併後も本投資法人の投資主がSHRの投資口を継続して保有することを可能とするべく、SHR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うこととしました。

(ii) 分割の方法

本投資法人合併の効力発生日の前日である平成30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する投資口を、1口につき2口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本投資法人合併契約が解除されていないことを条件として、本投資法人合併の効力発生日である平成30年5月1日において効力を生じるものとします。

b. 吸収合併消滅法人についての次に掲げる事項（投信法施行規則第193条第6項第2号）

(a) 吸収合併消滅法人において最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容（投信法施行規則第193条第6項第2号イ）

① 本投資法人合併後の存続法人において保有資産の効率的な運用を行うため、本資産運用会社は、平成30年1月24日付で、SHIAとの間で、本投資法人合併の効力発生を停止条件とし、平成30年5月1日を効力発生日として、本資産運用会社合併を行う旨の合併契約を締結しています。

② 本投資法人は、本投資法人合併に伴い、決算期を現行の3月末日及び9月末日から4月末日及び10月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を、平成30年3月27日開催予定の投資主総会に上程することを決定しています。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、本投資法人における本投資法人合併の効力発生前の最終期の営業期間は平成29年10月1日から平成30年4月30日の7ヶ月となります。

③ 本投資法人は、本投資法人合併の効力発生日である平成30年5月1日を取得予定日として、積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）から住居6物件（プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、プライムメゾン御殿山ウエスト及びエスティメゾン豊洲レジデンス（注））に係る不動産信託受益権の取得を行うことについて、平成30年1月24日付で、積水ハウスとの間で売買契約を締結しています。本投資法人合併の効力発生後、SHRが、本投資法人から当該売買契約上の買主の地位及び権利義務の一切を承継し、直ちに取得を実行する予定です。なお、当該売買契約において、本投資法人合併の効力発生は、本投資法人による取得予定資産の取得の停止条件とはされていませんが、本投資法人合併が行われない場合には、本投資法人及び積水ハウスとの間で誠意をもって対応を協議する旨が規定されています。

(注) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」の物件名称は、平成30年3月12日現在において「豊洲レジデンス」ですが、取得後、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。

④ 本投資法人は、平成30年5月1日を譲渡予定日として、複数の国内の合同会社に対し住居12物件（エスティメゾン町田、エスティメゾン新川崎、エスティメゾン目黒本町、エスティメゾン城東、エスティメゾン天神東Ⅰ、エスティメゾン天神東Ⅱ、エスティメゾン四条西洞院、エスティメゾン八王子みなみ野、エスティメゾン西中島、エスティメゾン瓦町、エスティメゾン芝浦及びエスティメゾンつつじヶ丘）に係る不動産信託受益権を譲渡することについて、平成30年1月24日付で、当該譲渡先との間で売買契約を締結しています。本投資法人合併の効力発生後、SHRが、本投資法人から当該売買契約上の売主の地位及び権利義務の一切を承継し、直ちに譲渡を実行する予定です。なお、当該売買契約において、本投資法人合併の効力発生は、本投資法人による譲渡予定資産の譲渡の停止条件とはされていません。

6. 吸収合併が効力を生ずる日以後における吸収合併存続法人の債務（投信法第149条の4第1

項の規定により吸収合併について異議を述べる事ができる債権者に対して負担する債務に限る。)の履行の見込みに関する事項(投信法施行規則193条第1項第4号)

両投資法人の最終の貸借対照表における資産の額、負債の額、及び純資産の額はそれぞれ下表のとおりであり、本投資法人合併が効力を生ずる日までに資産及び負債の額に重大な変動は生じない見込みです。

	資産の額	負債の額	純資産の額
本投資法人 (平成29年9月30日現在)	210,009百万円	108,667百万円	101,341百万円
SHR (平成29年10月31日現在)	207,142百万円	94,327百万円	112,815百万円

また、本投資法人合併後のSHRの収益状況について、本投資法人合併後のSHRの負担すべき債務の履行に支障を及ぼすような事態は、現在のところ予測されていません。

以上より、本投資法人合併が効力を生ずる日以後におけるSHRの債務については、履行の見込みがあると判断しております。

本書面備置開始日後、上記の事項に変更が生じたときは、変更後の当該事項を記載した書面を速やかに備え置くことといたします。

以上

別紙 1

本投資法人合併契約
(次頁以降に添付)

合併契約書

2018年1月24日

合併契約書

積水ハウス・リート投資法人（以下「甲」という。）及び積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「乙」という。）は、甲及び乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、2018年1月24日（以下「本契約締結日」という。）付けで、以下のとおり合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（合併の方法）

甲及び乙は、本契約の規定に従い、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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。その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条の規定に基づく吸収合併を行う。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下のとおりである。

(1) 吸収合併存続法人の商号及び住所

商号：積水ハウス・リート投資法人

住所：東京都港区元赤坂一丁目6番6号

(2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所

商号：積水ハウス・レジデンシャル投資法人

住所：東京都港区南青山三丁目1番31号

第3条（甲の投資口の分割）

甲は、第13条又は本契約のその他の規定により本契約が解除されていないことを条件として、本合併の効力が生じる日（以下「効力発生日」という。）の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、効力発生日をもって投資口2口に分割（以下「本投資口分割」という。）する。

第4条（本合併に際して交付する投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は本合併に際し、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に1.65を乗じた数（1に満たない端数がある場合には、これを切り捨てるものとする。）の、第3条による分割後の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その有する乙の投資口1口につき、第3条による分割後の甲の投資口1.65口の割合をもって、割当交付する。ただし、かかる

割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることが停止条件とし、本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲及び乙は誠実に協議し合意の上、第6条に規定する効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応を執るものとする。

2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は投信法第149条の17の規定に基づき、その端数を処理するものとする。

第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額 : 0円
- (2) 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前号に定める額を減じて得た額

第6条（効力発生日）

本合併の効力発生日は、2018年5月1日とする。ただし、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、別途協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第7条（投資主総会）

1. 甲は、2018年3月27日又は甲及び乙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i) 投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認の議案、(ii) 甲の規約を別紙7.1のとおり変更する旨の議案、及び(iii) その他甲及び乙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。
2. 乙は、2018年3月27日又は甲及び乙が別途合意により定める日に、投資主総会を開催して、(i) 投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認の議案（下記(iii)に記載の規約の変更の承認の議案が可決されることを条件とする。）、(ii) 本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「乙資産運用会社」という。）との間の資産運用委託契約を解約する旨の議案、(iii) 乙の規約を別紙7.2のとおり変更する旨の議案（上記(i)に記載の本契約の承認の議案が可決されることを条件とする。）、及び(iv) その他甲及び乙が別途合意により定める内容の議案について、承認を求める。

第8条（本合併後の甲の商号及び関係法人等）

1. 甲の商号は、本合併後においても、積水ハウス・リート投資法人とする。
2. 本合併後の甲の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者をいう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。また、乙の一般事務受託者のうち、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱東京UFJ銀行との間の契約は、本合併により甲が承継し、同行は甲の一般事務受託者となる。
3. 乙は、本合併の効力発生を条件として、乙資産運用会社との間の資産運用委託契約及び機関運営事務委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約、一般事務受託者との一般事務委託契約（ただし、投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱東京UFJ銀行との間の契約を除く。）、乙資産運用会社及び積水ハウス株式会社との間の優先交渉権等に関する契約並びに会計監査人との間の監査契約（前条第2項(iii)の決議により変更された乙の2018年4月末日を決算期とする営業期間に関して金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含む。）に基づき必要とされる乙の財務諸表の監査に係る部分を除く。）並びにこれらの契約に付随する諸契約等その他甲及び乙が別途合意により定める契約について、効力発生日をもって解約する。
4. 前三項にかかわらず、甲及び乙は、別途協議し合意の上、これらに定める内容を変更することができる。

第9条（合併交付金）

甲は、効力発生日の前日に終了する第7条第2項(iii)の決議により変更された乙の営業期間に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、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、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の当該営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数}}$$

上記の算式における「効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額」とは投信法第136条第1項に定める利益の額をいい、また、「効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第10条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日（同日を含む。）から効力発生日（同日を含まない。）までの間、2017年10月末日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額2,625百万円（投資口1口当たり2,710円）を、甲の2017年10月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
2. 乙は、本契約締結日（同日を含む。）から効力発生日（同日を含まない。）までの間、2017年9月末日に終了した営業期間に係る金銭の分配として、総額2,492百万円（投資口1口当たり2,255円）を、乙の2017年9月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対して分配するものとし、かかる金銭の分配を除き、投資主に対する金銭の分配及び投資主との合意による投資口の有償取得は行わないものとする。
3. 前二項にかかわらず、効力発生日が2018年5月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについては、甲及び乙は両者間で協議し合意の上、これを決定する。

第11条（法人財産等の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第12条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日（同日を含む。）から効力発生日（同日を含まない。）までの間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一かつ通常の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、投資法人債の発行、新規の借入れ（既存借入金の返済のために行う借入れは除く。）、物件の売却又は取得に係る契約の締結又はその実行を含むが、これらに限られない。）については、事前に相手方の同意（当該同意を不合理に拒絶又は留保してはならない。）を得た上で、これを行うものとする。ただし、本契約に明示的に定めるものは、この限りではない。
2. 甲及び乙は、本契約締結日（同日を含む。）から効力発生日（同日を含まない。）までの間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継、本合併後に存続する投資法人の体制の整備等、本合併に必要な実務上の措置を講じるものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行う。
3. 甲及び乙はそれぞれ、本契約締結日（同日を含む。）から効力発生日（同日を含まない。）

までの間、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入れに係る契約違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議し検討するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。

4. 乙は、効力発生日の前日（同日を含む。）までに、乙、乙資産運用会社と別紙 12.4(1)記載の各社（以下「各サポート会社」という。）との間の別紙 12.4(2)記載の各契約（以下「各サポート契約」という。）について、乙と乙資産運用会社との間の資産運用契約の終了によっても、効力発生日後は、甲、甲の資産運用会社である積水ハウス投資顧問株式会社（本合併の効力発生日後は、積水ハウス・アセットマネジメント株式会社に商号変更予定。以下「甲資産運用会社」という。）と各サポート会社のそれぞれとの間で、各サポート契約が存続できるよう、甲が合理的に満足する内容の変更契約（以下「各サポート契約変更契約」という。）を締結する。
5. 甲及び乙は、効力発生日の前日（同日を含む。）までに、本合併の実行若しくはそれに付随する各種変更を理由として契約相手方に解除権が発生し、又は発生する可能性のある条項を含む契約（ただし、本契約の相手方当事者が合意するものを除く。）の相手方から、本合併の実行又はそれに付随する各種変更につき異議を留めることなく承諾する旨の書面による承諾を、自らの責任にて、適法かつ有効に取得する。
6. 乙は、効力発生日（ただし、甲乙間で別途合意した場合は当該合意した日とする。この場合、別の日を合意するに際して、甲及び乙は不合理に合意を拒絶しないものとする。）に別紙 12.6(1)記載の物件を取得すること及び別紙 12.6(2)記載の物件を売却することを内容とする売買契約書を、効力発生日の前日（同日を含む。）までに締結し、当該売買契約の履行に必要な当該売買契約上の義務を履行するものとする（ただし、効力発生日の前日（同日を含む。）までに履行することが可能なものに限る。）。

第13条（本合併の条件）

効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されていない場合、又は効力発生日の前日（同日を含む。）までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就されないことが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、自ら、その関係者又はその資産運用会社の責めに帰すべき事由により当該前提条件が成就されない場合を除く。）、本契約当事者は、効力発生日に先立ち相手方当事者に対して書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、当該通知を行った当事者に本契約の別の条項についての違反がある場合の責任及び支払義務は、この限りではない。）、本契約を解除することができる。なお、甲及び乙が効力発生日の前日（同日を含む。）までに解除権を行使しなかった場合には、本合併は、効力発生日をもってその効力を生ずる。

- (1) 本合併に関し又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる甲及び乙の各投資主総会の承認（第7条第1項及び第2項に定める各議案についての承認を含むが、これらに限られない。）その他適用法令に従った手続の完了及び許認可等の取得が完了していること
- (2) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反、財務制限条項違反及び金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）
- (3) 甲及び乙において、期限の利益喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止又は支払不能がないこと
- (4) 甲又は乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入れの基本的条件（なお、借入れに係る契約については、本合併後に甲において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当てを含む。）について予め承諾が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと
- (5) 甲及び乙が、それぞれ、米国証券法上、本合併について、Form F-4による届出手続が必要とされない旨を合理的に確認したこと
- (6) 甲又は乙が破産手続開始、民事再生手続開始又はこれに類する法的倒産手続開始の申立てを受けていないこと
- (7) 甲及び甲資産運用会社並びに乙及び乙資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消し、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと
- (8) 各サポート契約変更契約がいずれも適法かつ有効に締結されており、効力発生日（同日を含む。）以降、甲、甲資産運用会社と各サポート会社のそれぞれとの間で、各サポート契約が適法かつ有効に存続すること
- (9) 第8条第3項に定める各契約が本合併の効力発生を条件として効力発生日をもって甲が合理的に満足する条件により解約されることが当該各契約の当事者間で合意されていること（なお、本号が充足されない場合であっても、乙による本契約の解除は認められない。）
- (10) 上記の他、本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと

第14条（合併条件の変更及び本契約の解除）

1. 本契約締結日（同日を含む。）から効力発生日の前日（同日を含む。）までの間において、(i) 甲若しくは乙の資産若しくは経営状態に重要な変動が生じた場合、(ii) 本合併の実施が不可能若しくは著しく困難となったと合理的に判断される場合、(iii) その他

の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は(iv) これらの事態が生じ得る事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解除することができる。

2. 本契約が前条又は前項により解除された場合であっても、本項及び第 16 条ないし第 18 条の定めは、引き続きその効力を有する。

第15条（公表）

甲及び乙は、本契約の締結又はそれらの内容、その他本合併に関して対外発表を行う場合には、その内容、時期及び方法等について、当事者間で事前に合意の上、これを行うものとする。

第16条（費用負担）

甲乙間で別途合意した場合を除き、本契約の締結及び履行に関連して効力発生日前に甲及び乙に発生した費用（甲及び乙のそれぞれが選任する弁護士、公認会計士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬等の費用を含むが、これらに限られない。なお、本合併の効力発生を条件として発生する費用は含まれない。）の負担については、甲及び乙がそれぞれ自己に発生する費用を負担するものとし、乙は自ら負担すべき費用については、効力発生日の前日（同日を含む。）までに終了する営業期間において、費用として計上するものとする。

第17条（準拠法）

本契約は、日本法に準拠し、これに従って解釈されるものとする。

第18条（管轄）

甲及び乙は、本契約に関する一切の紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意する。

第19条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

本契約の締結を証するため、本契約書正本を 2 通作成し、甲及び乙は、各自記名押印の上、各 1 通を保有する。

2018 年 1 月 24 日

甲 東京都港区元赤坂一丁目 6 番 6 号

積水ハウス・リート投資法人

執行役員 井上 順一



乙 東京都港区南青山三丁目 1 番 31 号

積水ハウス・レジデンシャル投資法人

執行役員 南 修



規約変更案

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第5条（発行可能投資口総口数等）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は<u>1,000</u>万口とする。</p> <p>2.～3. （省略）</p> <p>第9条（開催及び招集）</p> <p>1. 本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、<u>平成30年7月1日</u>及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの<u>7月1日</u>及び同日以後遅滞なく招集する。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。</p> <p>2. （省略）</p> <p>第12条（基準日）</p> <p>1. 本投資法人が第9条第1項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、<u>平成30年4月末日</u>及び以後隔年ごとの<u>4月末日</u>における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。かかる場合のほか、本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期（第45条において定義する。以下同じ。）から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。</p> <p>2. （省略）</p> <p>第31条（資産運用の基本方針）</p> <p>本投資法人は、主として、不動産等（第32条第1項に定義する。）へ継続的に投資し、その資産を運用する。本投資法人は、投資主やテナント<u>企業</u>をはじめとするすべ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</p>	<p>第5条（発行可能投資口総口数等）</p> <p>1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は<u>2,000</u>万口とする。</p> <p>2.～3. （現行どおり）</p> <p>第9条（開催及び招集）</p> <p>1. 本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、<u>2020年1月1日</u>及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの<u>1月1日</u>及び同日以後遅滞なく招集する。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。</p> <p>2. （現行どおり）</p> <p>第12条（基準日）</p> <p>1. 本投資法人が第9条第1項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、<u>2019年10月末日</u>及び以後隔年ごとの<u>10月末日</u>における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。かかる場合のほか、本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期（第45条において定義する。以下同じ。）から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。</p> <p>2. （現行どおり）</p> <p>第31条（資産運用の基本方針）</p> <p>本投資法人は、主として、不動産等（第32条第1項に定義する。）へ継続的に投資し、その資産を運用する。本投資法人は、投資主やテナントをはじめとするすべ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</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>の最大化を目指すものとする。</p> <p>第32条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1. （省略）</p> <p>2. 本投資法人は、不動産等のほか、次に掲げる特定資産に投資することができる。 （新設）</p> <p>①（省略）</p> <p>②当事者の一方が相手方の行う不動産等又は前号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）</p> <p>③（省略）</p> <p>④外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権若しくは第1号から第3号までに掲げる資産</p> <p>⑤優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産等又は第1号から第4号までに掲げる資産（以下「不動産関連資産」という。）に投資することを目的とするものに限る。）</p> <p>⑥（省略）</p> <p>⑦（省略）</p> <p>⑧特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいう。）（不動産等、第1号又は第3号に掲げる資産に該当するもの及び第4号に掲げる資産のうち、不動産等、第1号又は第2号に掲げる資産に投資するものを除く。）（ただし、</p>	<p>大化を目指すものとする。</p> <p>第32条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）</p> <p>1. （現行どおり）</p> <p>2. 本投資法人は、不動産等のほか、次に掲げる特定資産に投資することができる。</p> <p>①不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託の受益権を含む。また、当該信託の受益権を信託する信託の受益権を含む。ただし、不動産等に該当するものを除く。）</p> <p>②（現行どおり）</p> <p>③当事者の一方が相手方の行う不動産等又は第1号及び第2号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）</p> <p>④（現行どおり）</p> <p>⑤外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権若しくは第1号から第4号までに掲げる資産</p> <p>⑥優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産等又は第1号から第5号までに掲げる資産（以下「不動産関連資産」という。）に投資することを目的とするものに限る。）</p> <p>⑦（現行どおり）</p> <p>⑧（現行どおり）</p> <p>⑨特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいう。）（不動産等、第1号、第2号又は第4号に掲げる資産に該当するもの及び第5号に掲げる資産のうち、不動産等、第1号、第2号又は第3号に掲げる資産に投資するものを除く。）（ただし、資産の2分の1を超える</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>⑨外国の法令に準拠して組成された第5号又は第8号に掲げる資産と同様の性質を有する資産（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>⑩（省略）</p> <p>⑪（省略）</p> <p>⑫金銭債権（ただし、第10号又は第11号に掲げる資産を除く。)</p> <p>⑬（省略）</p> <p>⑭（省略）</p> <p>⑮（省略）</p> <p>⑯（省略）</p> <p>⑰（省略）</p> <p>⑱（省略）</p> <p>⑲公社債投資信託の受益証券（投信法に定める証券投資信託の受益証券のうち、第13号、第14号、第17号、第21号又は第22号に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいう。)</p> <p>⑳（省略）</p> <p>㉑（省略）</p> <p>㉒（省略）</p> <p>㉓信託財産を第10号から第22号までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とした金銭の信託の受益権</p> <p>㉔（省略）</p> <p>㉕（省略）</p> <p>㉖（省略）</p> <p>3. 本投資法人は、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがある。</p> <p>①～③（省略）</p> <p>④不動産関連資産に付随する器具備品等の民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下「民法」という。）上の動産（ただし、第2項第26号に定めるものを除く。)</p> <p>⑤～⑭（省略）</p> <p>4. （省略）</p>	<p>額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>⑩外国の法令に準拠して組成された第6号又は第9号に掲げる資産と同様の性質を有する資産（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。)</p> <p>⑪（現行どおり）</p> <p>⑫（現行どおり）</p> <p>⑬金銭債権（ただし、第11号又は第12号に掲げる資産を除く。)</p> <p>⑭（現行どおり）</p> <p>⑮（現行どおり）</p> <p>⑯（現行どおり）</p> <p>⑰（現行どおり）</p> <p>⑱（現行どおり）</p> <p>⑲（現行どおり）</p> <p>⑲公社債投資信託の受益証券（投信法に定める証券投資信託の受益証券のうち、第14号、第15号、第18号、第22号又は第23号に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいう。)</p> <p>㉑（現行どおり）</p> <p>㉒（現行どおり）</p> <p>㉓（現行どおり）</p> <p>㉔信託財産を第11号から第23号までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とした金銭の信託の受益権</p> <p>㉕（現行どおり）</p> <p>㉖（現行どおり）</p> <p>㉗（現行どおり）</p> <p>3. 本投資法人は、第1項及び第2項に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがある。</p> <p>①～③（現行どおり）</p> <p>④不動産関連資産に付随する器具備品等の民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下「民法」という。）上の動産（ただし、第2項第27号に定めるものを除く。)</p> <p>⑤～⑭（現行どおり）</p> <p>4. （現行どおり）</p>
<p>第33条（投資方針）</p>	<p>第33条（投資方針）</p>
<p>1. 本投資法人は、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</p>	<p>1. 本投資法人は、主たる用途が住居の用途に用いられる不動産（以下「居住用不動</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>事業的用途に用いられる不動産(以下「商業用不動産」という。)を<u>中心的な投資対象</u>として位置付ける。</p> <p>2. 商業用不動産に係る投資エリアは、主として国内とするが、海外に対しても投資できるものとする。 (新設)</p> <p>3. 商業用不動産に係る国内における主たる投資対象地域は、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(東京圏、大阪圏及び名古屋圏を総称していう。)とする。<u>また、商業用不動産に係る海外における主たる投資対象地域は、シンガポール、オーストラリア及びアメリカその他人口増加や経済成長が見込まれる国・地域とする。</u> (新設)</p>	<p>産」という。)並びに主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産(以下「商業用不動産等」という。)を<u>主な投資対象</u>として位置付ける。</p> <p>2. <u>居住用不動産及び商業用不動産等</u>に係る投資エリアは、主として国内とするが、海外に対しても投資できるものとする。</p> <p>3. <u>居住用不動産に係る国内における主たる投資対象地域は、東京圏及び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並びにそれらの周辺通勤圏とする。</u></p> <p>4. <u>商業用不動産等</u>に係る国内における主たる投資対象地域は、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(東京圏、大阪圏及び名古屋圏を総称していう。)及び三大都市圏以外の全国主要都市とする。</p> <p>5. <u>居住用不動産及び商業用不動産等</u>に係る海外における主たる投資対象地域は、シンガポール、オーストラリア及びアメリカその他人口増加や経済成長が見込まれる国・地域とする。</p>
<p>第34条(投資制限)</p> <p>1. (省略)</p> <p>2. 本投資法人は、第32条第2項第<u>25</u>号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとする。</p> <p>3. (省略)</p>	<p>第34条(投資制限)</p> <p>1. (現行どおり)</p> <p>2. 本投資法人は、第32条第2項第<u>26</u>号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとする。</p> <p>3. (現行どおり)</p>
<p>第39条(資産評価の方法及び基準)</p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとする。</p> <p>①第32条第1項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに第32条第2項第<u>4</u>号に定める外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権及び地上権</p>	<p>第39条(資産評価の方法及び基準)</p> <p>本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとする。</p> <p>①第32条第1項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに第32条第2項第<u>5</u>号に定める外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権及び地上権</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(省略)</p> <p>②第32条第1項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権及び第32条第2項第4号に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権</p> <p>(省略)</p> <p>③第32条第2項第1号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び第32条第2項第4号に定める外国の法令に準拠して組成された第32条第2項第1号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>(省略)</p> <p>④第32条第2項第2号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第32条第2項第4号に定める外国の法令に準拠して組成された第32条第2項第2号に定める不動産に関する匿名組合出資持分</p> <p>(省略)</p> <p>⑤第32条第2項第3号に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び第32条第2項第4号に定める外国の法令に準拠して組成された第32条第2項第3号に定める不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>(省略)</p> <p>⑥ (省略)</p> <p>⑦第32条第2項第12号に定める金銭債権</p> <p>(省略)</p> <p>⑧第32条第2項第25号に定めるデリバティブ取引に係る権利</p> <p>(省略)</p> <p>⑨ (省略)</p>	<p>(現行どおり)</p> <p>②第32条第1項及び第2項第1号に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに第32条第2項第5号に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権</p> <p>(現行どおり)</p> <p>③第32条第2項第2号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び第32条第2項第5号に定める外国の法令に準拠して組成された第32条第2項第2号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>(現行どおり)</p> <p>④第32条第2項第3号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第32条第2項第5号に定める外国の法令に準拠して組成された第32条第2項第3号に定める不動産に関する匿名組合出資持分</p> <p>(現行どおり)</p> <p>⑤第32条第2項第4号に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び第32条第2項第5号に定める外国の法令に準拠して組成された第32条第2項第4号に定める不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</p> <p>(現行どおり)</p> <p>⑥ (現行どおり)</p> <p>⑦第32条第2項第13号に定める金銭債権</p> <p>(現行どおり)</p> <p>⑧第32条第2項第26号に定めるデリバティブ取引に係る権利</p> <p>(現行どおり)</p> <p>⑨ (現行どおり)</p>
<p>第40条 (有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格)</p>	<p>第40条 (有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格)</p>
<p>有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前条と異</p>	<p>有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前条と異</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。</p> <p>①第32条第1項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、第32条第2項第4号に定める外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに第32条第1項に定める海外不動産保有法人が保有する不動産、不動産の賃借権及び地上権 (省略)</p> <p>②第32条第1項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権及び第32条第2項第1号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権並びに第32条第2項第4号に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権及び第32条第2項第1号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権 (省略)</p> <p>③第32条第2項第2号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第32条第2項第3号に定める不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権並びに第32条第2項第4号に定める外国の法令に準拠して組成された第32条第2項第2号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第32条第2項第3号に定める不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権 (省略)</p>	<p>なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。</p> <p>①第32条第1項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、第32条第2項第5号に定める外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに第32条第1項に定める海外不動産保有法人が保有する不動産、不動産の賃借権及び地上権 (現行どおり)</p> <p>②第32条第1項及び第2項第1号に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに第32条第2項第2号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権並びに第32条第2項第5号に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び第32条第2項第2号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権 (現行どおり)</p> <p>③第32条第2項第3号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第32条第2項第4号に定める不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権並びに第32条第2項第5号に定める外国の法令に準拠して組成された第32条第2項第3号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第32条第2項第4号に定める不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権 (現行どおり)</p>
<p>第52条(会計監査人に対する報酬の支払に関する基準)</p> <p>会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会が定める金額とし、当該金額を、毎年2月及び8月の各末日までにそれまでの6か月分を会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払う。</p>	<p>第52条(会計監査人に対する報酬の支払に関する基準)</p> <p>会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに2,500万円を上限として役員会が定める金額とし、当該金額を、毎年2月及び8月の各末日までにそれまでの6か月分を会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払う。</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p><u>第55条 (変更の効力発生)</u></p> <p><u>第5条第1項、第31条、第33条及び第52条に係る本規約の変更の効力は、本投資法人及び積水ハウス・レジデンシャル投資法人との間で締結された2018年1月24日付合併契約書に基づき、本投資法人を吸収合併存続法人とし、積水ハウス・レジデンシャル投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」という。)の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じる。なお、本条の規定は、本条に基づく本規約の変更の効力発生後にこれを削除する。</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p style="text-align: right;">別紙</p> <p style="text-align: center;">資産運用会社に対する運用報酬</p> <p>1.運用報酬①（期中管理報酬①） 本投資法人の直前決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に対して、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、年率0.5%を上限とする。）を乗じ、対象となる営業期間の実日数で1年を365日として日割計算をした金額（円単位未満切捨て）とする。</p> <p>2.運用報酬②（期中管理報酬②） 各営業期間について、(i)本投資法人の当該営業期間の運用報酬②控除前の分配可能金額（損益計算書（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に記載された税引前当期純利益の額に、当該営業期間の運用報酬②の金額を加え、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額をいう。）を、(ii)当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額に、(iii)運用報酬②控除前の営業利益（損益計算書に記載された営業利益の額に、当該営業期間の運用報酬②の金額を加えた後の金額をいう。）と、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.004%を上限とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て。なお、除算は最後に行い、下限を0円とする。）とする。</p> <p>3.運用報酬③（取得報酬） 不動産関連資産の取得にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含まない。）に本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とする。）（なお、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者からの取得の場合には、<u>本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料</u></p>	<p style="text-align: right;">別紙</p> <p style="text-align: center;">資産運用会社に対する運用報酬</p> <p>1.運用報酬①（期中管理報酬①） 本投資法人の直前決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（ただし、未償却の正ののれんに相当する金額を控除する。）に対して、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、年率0.5%を上限とする。）を乗じ、対象となる営業期間の実日数で1年を365日として日割計算をした金額（円単位未満切捨て）とする。</p> <p>2.運用報酬②（期中管理報酬②） 各営業期間について、(i)本投資法人の当該営業期間の運用報酬②控除前の分配可能金額（損益計算書（投信法第131条第2項に基づき、役員会の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に記載された税引前当期純利益の額（ただし、のれん償却額を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とする。）に、当該営業期間の運用報酬②の金額（当該運用報酬②に係る控除対象外消費税の金額を含む。）を加え、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額をいう。）を、(ii)当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「一口当たり分配可能金額」という。）に、(iii)運用報酬②控除前の営業利益（損益計算書に記載された営業利益の額に、<u>のれん償却額及び当該営業期間の運用報酬②の金額（当該運用報酬②に係る控除対象外消費税の金額を含む。）</u>を加えた後の金額をいう。）と、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.004%を上限とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て。なお、除算は最後に行い、下限を0円とする。）とする。</p> <p>3.運用報酬③（取得報酬） 不動産関連資産の取得にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含まない。）に本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とする。）（なお、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者からの取得の場合には、<u>取得報酬は無しとする。</u>）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>率（ただし、0.25%を上限とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。</p> <p>4.運用報酬④（譲渡報酬） 不動産関連資産の売却にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含まない。）に本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とする。）（なお、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に対する<u>売却</u>の場合には、譲渡報酬は無しとする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。</p> <p>（新設）</p> <p>5.運用報酬の支払時期 運用報酬①及び運用報酬②は、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3か月以内とする。 運用報酬③は、本投資法人による当該資産の取得の日が属する月の翌月末日までとする。 運用報酬④は、本投資法人による当該資産の<u>売却</u>の日が属する月の翌月末日までとする。</p> <p>（新設） （新設）</p> <p>（新設）</p>	<p>4.運用報酬④（譲渡報酬） 不動産関連資産の<u>譲渡</u>にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含まない。）に本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とする。）（なお、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に対する<u>譲渡</u>の場合には、譲渡報酬は無しとする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。</p> <p>5.運用報酬⑤（合併報酬） 本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（以下「合併」と総称する。）において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の効力発生時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産の当該合併の効力発生時における評価額に対して、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.8%を上限とする。）を乗じた額とする。</p> <p>6.運用報酬の支払時期 運用報酬①及び運用報酬②は、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3か月以内とする。 運用報酬③は、本投資法人による当該資産の取得の日が属する月の翌月末日までとする。 運用報酬④は、本投資法人による当該資産の<u>譲渡</u>の日が属する月の翌月末日までとする。 運用報酬⑤は、合併の効力発生日後、2か月以内とする。</p> <p>7.調整条項 (1) 本投資法人が自己の投資口の取得を行い、当該自己の投資口の取得を行った営業期間に係る決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、運用報酬②における一口当たり分配可能金額の算出に当たっては、当該決算期における発行済投資口の総口数は、本投資法人の保有する自己の投資口を除いた数として算出するものとする。 (2) 本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口の総口数が</p>

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	<p>増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降に終了する営業期間に係る運用報酬②の算出に当たっては、発行済投資口の総口数に関する分割割合（以下に定義する。）を一口当たり分配可能金額に乗じる調整をして算出するものとする。</p> <p>本(2)において、 「分割割合」とは、本投資法人の投資口について、投資口の分割が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合における、当該投資口の分割の効力発生直後の発行済投資口の総口数を当該投資口の分割の効力発生直前の発行済投資口の総口数で除した割合を意味する。</p> <p>(3) ライツオフアリング（以下に定義する。）が行われ、発行済投資口の総口数が増加した場合には、当該ライツオフアリングに係る発行日以降に終了する営業期間に係る運用報酬②の算出に当たっては、無償割当割合（以下に定義する。）を一口当たり分配可能金額に乗じる調整をして算出するものとする。</p> <p>本(3)において、 「ライツオフアリング」とは、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行を意味する。 「無償割当割合」とは、ライツオフアリングが行われた場合における、以下の計算式に従って算出される割合を意味する。</p> <p><計算式> 無償割当割合=A/B A：当該ライツオフアリング直後の発行済投資口の総口数からみなし時価発行口数（以下に定義する。）を控除した口数 B：当該ライツオフアリング直前の発行済投資口の総口数 「みなし時価発行口数」とは、ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使時の一口当たり払込金額を一口当たりの時価</p>

現 行 規 約	変 更 案
	<p>(以下に定義する。)で除した割合(又は役員会で定める割合)を増加口数(以下に定義する。)に乗じた口数(1口未満切捨て)を意味する。</p> <p>「一口当たりの時価」とは、ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングで無償割当てがなされた新投資口予約権の行使期間の末日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)をいう。</p> <p>「増加口数」とは、ライツオフアリングが行われた場合における、当該ライツオフアリングにより増加した投資口の数を意味する。</p>

規約変更案

（下線部は変更箇所を示します。）

現 行 規 約	変 更 案
<p>第9条（開催及び招集）</p> <p>1.～2. （省略）</p> <p>3. 投資主総会は、平成28年6月10日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の6月10日及び同日以後遅滞なく招集する。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。</p> <p>4. （省略）</p> <p>第15条（基準日等）</p> <p>1. 本投資法人が第9条第3項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成28年3月末日及び以後隔年ごとの3月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。</p> <p>2.～4. （省略）</p> <p>第33条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、毎年4月1日から9月末日まで及び10月1日から翌年3月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。</p> <p>（新設） （新設）</p>	<p>第9条（開催及び招集）</p> <p>1.～2. （現行どおり）</p> <p>3. 投資主総会は、平成28年6月10日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の7月10日及び同日以後遅滞なく招集する。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。</p> <p>4. （現行どおり）</p> <p>第15条（基準日等）</p> <p>1. 本投資法人が第9条第3項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成30年4月末日及び以後隔年ごとの4月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とする。</p> <p>2.～4. （現行どおり）</p> <p>第33条（決算期）</p> <p>本投資法人の営業期間は、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（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。</p> <p>第9章 附則</p> <p>第41条（営業期間及び決算期の変更）</p> <p>第33条の規定にかかわらず、本投資法人の第25期の営業期間は、平成29年10月1日から平成30年4月末日までとする。</p>

別紙12.4(1) (各サポート会社)

1. 積和不動産株式会社
2. 積和不動産関西株式会社
3. 積和不動産関東株式会社
4. 積和不動産九州株式会社
5. 積和不動産中国株式会社
6. 積和不動産中部株式会社
7. 積和不動産東北株式会社

別紙12.4(2) (各サポート契約)

1. 乙、乙資産運用会社と積和不動産株式会社との間の 2012 年 1 月 11 日付け優先交渉権等に関する契約
2. 乙、乙資産運用会社と積和不動産関西株式会社との間の 2012 年 1 月 11 日付け優先交渉権に関する契約
3. 乙、乙資産運用会社と積和不動産関東株式会社との間の 2013 年 8 月 1 日付け優先交渉権等に関する契約
4. 乙、乙資産運用会社と積和不動産九州株式会社との間の 2012 年 1 月 11 日付け優先交渉権に関する契約
5. 乙、乙資産運用会社と積和不動産中国株式会社との間の 2014 年 7 月 31 日付け優先交渉権に関する契約
6. 乙、乙資産運用会社と積和不動産中部株式会社との間の 2012 年 1 月 11 日付け優先交渉権に関する契約
7. 乙、乙資産運用会社と積和不動産東北株式会社との間の 2014 年 7 月 31 日付け優先交渉権に関する契約

別紙12.6(1) (取得対象物件)

(1) プライムメゾン白金台タワー

物件名称	プライムメゾン白金台タワー		取得予定価格	7,950百万円	
権利形態	信託受益権		信託受託者	未定	
所在地	(住所) 東京都品川区上大崎一丁目1番17号 (地番) 東京都品川区上大崎一丁目537番40				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,786.53		延床面積 (㎡)	8,896.22
				構造・階数	RC、23F
		建築時期	2016年5月20日		

(2) プライムメゾン大塚

物件名称	プライムメゾン大塚		取得予定価格	3,700百万円	
権利形態	信託受益権		信託受託者	未定	
所在地	(住所) 東京都豊島区北大塚一丁目15番1号 (地番) 東京都豊島区北大塚一丁目15番4				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅・店舗
	面積 (㎡)	649.05		延床面積 (㎡)	5,949.18
				構造・階数	RC・S、19F
		建築時期	2017年1月11日		

(3) プライムメゾン浅草橋

物件名称	プライムメゾン浅草橋		取得予定価格	1,680百万円	
権利形態	信託受益権		信託受託者	未定	
所在地	(住所) 東京都台東区柳橋二丁目21番8号 (地番) 東京都台東区柳橋二丁目11番18				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	422.87		延床面積 (㎡)	2,652.02
				構造・階数	RC、13F
		建築時期	2016年10月7日		

(4) プライムメゾン代官山

物件名称	プライムメゾン代官山		取得予定価格	2,520百万円	
権利形態	信託受益権		信託受託者	未定	
所在地	(住所) 東京都目黒区青葉台一丁目9番6号 (地番) 東京都目黒区青葉台一丁目143番6				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,041.02		延床面積 (㎡)	2,522.21
				構造・階数	RC、3F/B2F
		建築時期	2017年1月12日		

(5) プライムメゾン御殿山ウエスト

物件名称	プライムメゾン御殿山ウエスト	取得予定価格	3,400百万円	
権利形態	信託受益権	信託受託者	未定	
所在地	(住所) 東京都品川区北品川六丁目5番8号 (地番) 東京都品川区北品川六丁目387番2			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	3,167.72	延床面積 (㎡)	5,520.41
			構造・階数	RC、4F/B1F
		建築時期	2011年1月18日	

(6) 豊洲レジデンス

物件名称	豊洲レジデンス	取得予定価格	6,050百万円	
権利形態	信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
所在地	(住所) 東京都江東区豊洲三丁目5番3 (地番) 東京都江東区豊洲三丁目1番43 他1筆			
土地	所有形態	一般定期借地権	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域	用途	共同住宅、事務所、店舗
	面積 (㎡)	8,818.22	延床面積 (㎡)	26,364.53
			構造・階数	RC、14F
		建築時期	2008年2月28日	

別紙12.6(2) (売却対象物件)

用途	物件名称
住居-11	エステイメゾン町田
住居-14	エステイメゾン新川崎
住居-21	エステイメゾン目黒本町
住居-28	エステイメゾン城東
住居-35	エステイメゾン天神東Ⅰ
住居-36	エステイメゾン天神東Ⅱ
住居-37	エステイメゾン四条西洞院
住居-40	エステイメゾン八王子みなみ野
住居-41	エステイメゾン西中島
住居-72	エステイメゾン瓦町
住居-106	エステイメゾン芝浦
住居-109	エステイメゾンつつじヶ丘



別紙2

吸収合併存続会社規約
(次頁以降に添付)

投資法人規約

積水ハウス・リート投資法人

投資法人規約

制定 平成 26 年 9 月 2 日
改正 平成 26 年 10 月 16 日
改正 平成 28 年 7 月 28 日

第1章 総則

第 1 条 (商号)

本投資法人は、積水ハウス・リート投資法人と称し、英文では、Sekisui House Reit, Inc.と表示する。

第 2 条 (目的)

本投資法人は、その資産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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第 2 条第 1 項に定める特定資産（以下「特定資産」という。）のうち主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成 12 年総理府令第 129 号、その後の改正を含む。以下「投信法施行規則」という。）に定めるものをいう。）に対する投資として運用することを目的とする。

第 3 条 (本店の所在地)

本投資法人は、本店を東京都港区に置く。

第 4 条 (公告の方法)

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行う。

第2章 投資口

第 5 条 (発行可能投資口総口数等)

1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000 万口とする。
2. 本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100 分の 50 を超えるものとする。
3. 本投資法人は、第 1 項の発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができる。当該募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいう。）の発行における 1 口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産（以下「運

用資産」という。)の内容に照らし公正な金額として役員会で承認を得て決定した金額とする。

第6条 (投資主の請求による投資口の払戻し及び自己の投資口の取得)

1. 本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない。
2. 本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる。

第7条 (投資口の取扱に関する事項)

本投資法人の投資主名簿への記載又は記録、投資主の権利の行使の手続その他の投資口に関する取扱いの手続及びその手数料については、法令又は本規約のほか、役員会の定める投資口取扱規程による。

第8条 (最低純資産額)

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とする。

第3章 投資主総会

第9条 (開催及び招集)

1. 本投資法人の投資主総会は、その開催場所を東京都23区内として、平成30年7月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの7月1日及び同日以後遅滞なく招集する。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができる。
2. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに各投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により通知を発するものとする。ただし、前項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しない。

第10条 (招集者)

投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集する。

第11条 (議長)

投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたる。すべて

の執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたる。

第12条 (基準日)

1. 本投資法人が第9条第1項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、平成30年4月末日及び以後隔年ごとの4月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。かかる場合のほか、本投資法人は、投資主総会をその直前の決算期(第45条において定義する。以下同じ。)から3か月以内の日を投資主総会の日として開催する場合、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる投資主とする。
2. 前項の規定にかかわらず、本投資法人は、役員会の決議によりあらかじめ公告をして、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができる。

第13条 (議決権の代理行使)

1. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができる。
2. 前項の場合において、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面をあらかじめ本投資法人に提出し、又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければならない。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、あらかじめ、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならない。

第14条 (書面による議決権の行使)

1. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」という。)に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行う。
2. 前項の規定により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第15条 (電磁的方法による議決権の行使)

1. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時まで議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行う。

2. 前項の規定により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第 16 条 （決議の方法）

投資主総会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行う。

第 17 条 （みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

第 18 条 （議事録）

投資主総会の議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令で定める事項を記載した議事録を作成する。

第 19 条 （投資主総会規程）

投資主総会に関する事項については、法令及び本規約に定めるもののほか、役員会において定める投資主総会規程による。

第4章 投資主総会以外の機関

第 20 条 （役員員の員数及び役員会の構成）

本投資法人の執行役員は 1 名以上、監督役員は 2 名以上（ただし、執行役員員の員数に 1 を加えた数以上とする。）とし、執行役員及び監督役員（以下「役員」という。）は、役員会を構成する。

第 21 条 （役員員の選任）

役員は、投資主総会の決議によって選任する。

第 22 条 （役員員の任期）

1. 役員員の任期は、選任後 2 年とする。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げない。また、補欠として又は増

- 員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とする。
2. 補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとする。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げない。

第 23 条 （役員会招集者及び議長）

1. 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が 1 名の場合は当該執行役員が、執行役員が 2 名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の 1 名がこれを招集し、その議長となる。
2. 役員会の招集通知は、役員会の日日の 3 日前までに、役員全員に対して発する。ただし、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができる。

第 24 条 （役員会の決議の方法）

役員会の決議は、法令又は本規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる役員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

第 25 条 （役員会議事録）

役員会に関する議事については、議事の経過の要領及びその結果並びにその他法令に定める事項を記載又は記録した議事録を作成し、出席した役員が、これに署名若しくは記名押印又は電子署名する。

第 26 条 （役員会規程）

役員会に関する事項については、法令及び本規約に定めるもののほか、役員会において定める役員会規程による。

第 27 条 （役員賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第 115 条の 6 第 1 項に定める役員責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第 28 条 （会計監査人の選任）

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任する。

第 29 条 （会計監査人の任期）

1. 会計監査人の任期は、就任後 1 年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投

資主総会の終結の時までとする。

2. 会計監査人は、前項の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなす。

第30条（会計監査人の賠償責任の免除）

本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める会計監査人の責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができる。

第5章 資産運用

第31条（資産運用の基本方針）

本投資法人は、主として、不動産等（第32条第1項に定義する。）へ継続的に投資し、その資産を運用する。本投資法人は、投資主やテナント企業をはじめとするすべ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すものとする。

第32条（資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲）

1. 本投資法人は、主として不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権及び投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」という。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除く。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限る。）（以下「不動産等」という。）に投資を行う。
2. 本投資法人は、不動産等のほか、次に掲げる特定資産に投資することができる。
 - ① 信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - ② 当事者の一方が相手方の行う不動産等又は前号に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」という。）
 - ③ 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

- ④ 外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権若しくは第1号から第3号までに掲げる資産
- ⑤ 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含む。以下「資産流動化法」という。）に定めるものをいう。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産等又は第1号から第4号までに掲げる資産（以下「不動産関連資産」という。）に投資することを目的とするものに限る。）
- ⑥ 受益証券（投信法に定めるものをいう。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。）
- ⑦ 投資証券（投信法に定めるものをいう。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。）
- ⑧ 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいう。）（不動産等、第1号又は第3号に掲げる資産に該当するもの及び第4号に掲げる資産のうち、不動産等、第1号又は第2号に掲げる資産に投資するものを除く。）（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。）
- ⑨ 外国の法令に準拠して組成された第5号又は第8号に掲げる資産と同様の性質を有する資産（ただし、資産の2分の1を超える額を不動産関連資産に投資することを目的とするものに限る。）
- ⑩ 預金
- ⑪ コール・ローン
- ⑫ 金銭債権（ただし、第10号又は第11号に掲げる資産を除く。）
- ⑬ 国債証券
- ⑭ 地方債証券
- ⑮ 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。）に定めるものをいう。）
- ⑯ 資産流動化法に定める特定社債券
- ⑰ 社債券
- ⑱ 株券（外国の法令に準拠した法人に係るものを含む。ただし、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とするもの又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得するものに限り、また、第1項に定める海外不動産保有法人に係る株券を除く。）
- ⑲ 公社債投資信託の受益証券（投信法に定める証券投資信託の受益証券のうち、第13号、第14号、第17号、第21号又は第22号に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいう。）

- ⑳ 投信法に定める投資法人債券
 - ㉑ コマーシャル・ペーパー
 - ㉒ 外国法人が発行する譲渡性預金証書
 - ㉓ 信託財産を第 10 号から第 22 号までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とした金銭の信託の受益権
 - ㉔ 外国の法令に準拠して組成された前号に掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - ㉕ デリバティブ取引に係る権利（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、その後の改正を含む。以下「投信法施行令」という。）において定めるものをいう。）
 - ㉖ 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第 3 条第 11 号に定めるものをいう。）
3. 本投資法人は、第 1 項及び第 2 項に定める特定資産のほか、次に掲げる資産に投資することがある。
- ① 商標法（昭和 34 年法律第 127 号、その後の改正を含む。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
 - ② 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号、その後の改正を含む。）に定める温泉の源泉を利用する権利、観光施設財団抵当法（昭和 43 年法律第 91 号、その後の改正を含む。）に定める温泉を利用する権利及び慣習法上の権利として認められる温泉権又は温泉利用権並びに当該温泉に関する設備等
 - ③ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号、その後の改正を含む。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含む。）
 - ④ 不動産関連資産に付随する器具備品等の民法（明治 29 年法律第 89 号、その後の改正を含む。以下「民法」という。）上の動産（ただし、第 2 項第 26 号に定めるものを除く。）
 - ⑤ 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）に定める著作権等
 - ⑥ 民法上の組合の出資持分（ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限る。）
 - ⑦ 地役権
 - ⑧ 資産流動化法に定める特定出資
 - ⑨ 会社法（平成 17 年法律第 86 号、その後の改正を含む。）に定める合同会社の社員たる地位
 - ⑩ 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号、その後の改正を含む。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含む。）
 - ⑪ 信託財産として第 1 号から第 10 号に掲げる資産を信託する信託の受益権
 - ⑫ 各種保険契約に係る権利

- ⑬ 外国の法令に準拠して組成された、第 6 号及び第 8 号から第 12 号までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - ⑭ その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産関連資産の運用に必要又は有用なもの
4. 金融商品取引法第 2 条第 2 項に定める有価証券表示権利について、当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、第 1 項から第 3 項までを適用する。

第 33 条 (投資方針)

1. 本投資法人は、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（以下「商業用不動産」という。）を中心的な投資対象として位置付ける。
2. 商業用不動産に係る投資エリアは、主として国内とするが、海外に対しても投資できるものとする。
3. 商業用不動産に係る国内における主たる投資対象地域は、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（東京圏、大阪圏及び名古屋圏を総称していう。）とする。また、商業用不動産に係る海外における主たる投資対象地域は、シンガポール、オーストラリア及びアメリカその他人口増加や経済成長が見込まれる国・地域とする。

第 34 条 (投資制限)

1. 本投資法人は、金銭債権及び有価証券（不動産関連資産に該当するものを除く。）への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとする。
2. 本投資法人は、第 32 条第 2 項第 25 号に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の運用資産又は負債から生じる為替リスク、価格変動リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとする。
3. 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合が 100 分の 75 以上となるよう資産運用を行うものとする。

第 35 条 (収入金等の再投資等)

本投資法人は、運用資産の売却代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、利子等、信託配当、匿名組合出資持分に係る分配金、不動産等の賃料収入その他収入金並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができる。

第 36 条 (組入資産の貸付けの目的及び範囲)

1. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産（不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）を、原則として賃貸するものとする。
2. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を第 31 条、第 34 条及び前条に従い運用する。
3. 本投資法人は、運用資産に属する不動産（不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。）以外の運用資産の貸付けを行うことがある。

第6章 資産評価

第 37 条 (資産評価の原則)

本投資法人は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って運用資産を評価する。運用資産の評価に際しては、評価結果の信頼性を確保するために、継続性の原則を遵守して、投資主の利益のために慎重かつ忠実にかかる業務を行うものとする。

第 38 条 (資産評価の基準日)

本投資法人の資産評価の基準日は、第45条に定める各決算期とする。ただし、有価証券（満期まで保有する目的で投資した有価証券は除く。）又はその他の特定資産であって、市場価格に基づく価額をもって評価できる資産については、毎月末とする。

第 39 条 (資産評価の方法及び基準)

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとする。

- ① 第 32 条第 1 項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに第 32 条第 2 項第 4 号に定める外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権及び地上権
取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価する。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法による。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断する場合で、かつ投資家保護上、問題ないと合理的に判断することができる場合には、他の算定方法に変更することができるものとする。
- ② 第 32 条第 1 項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権及び第 32 条第 2 項第 4 号に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価する。なお、建物及び設備等の減価

償却額は、定額法により計算する。ただし、定額法により計算することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法により計算することができるものとする。また、信託財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価する。その後、これら信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

- ③ 第 32 条第 2 項第 1 号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び第 32 条第 2 項第 4 号に定める外国の法令に準拠して組成された第 32 条第 2 項第 1 号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託資産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、第 1 号に従って評価し、また、信託財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら信託資産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

- ④ 第 32 条第 2 項第 2 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第 32 条第 2 項第 4 号に定める外国の法令に準拠して組成された第 32 条第 2 項第 2 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合の財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、第 1 号に従って評価し、また、匿名組合の財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら匿名組合の資産合計額から負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価する。

- ⑤ 第 32 条第 2 項第 3 号に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及び第 32 条第 2 項第 4 号に定める外国の法令に準拠して組成された第 32 条第 2 項第 3 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について第 4 号に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、信託資産の合計額から信託負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

- ⑥ 有価証券（第 32 条第 1 項に定める海外不動産保有法人に係る株券を含み、前各号に定めるものを除く。）

- (1) 金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券、その他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。以下「投資法人計算規則」という。)第 6 条第 1 項第 3 号に掲げる有価証券時価(公表されている最終価格に基づき算出した価額又はこれに準ずるものとして合理的な方法により算出した価額)により評価する。
- (2) 上記以外の有価証券
一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行、その他投資法人計算規則に従って評価する。

⑦ 第 32 条第 2 項第 12 号に定める金銭債権

取得価額から貸倒見積額に基づいて計算した貸倒引当金を控除した額をもって、金銭債権を評価する。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価する。

⑧ 第 32 条第 2 項第 25 号に定めるデリバティブ取引に係る権利

- (1) 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額により評価する。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額より評価する。

- (2) 金融商品取引所の価格のない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準じるものとして合理的な方法により算定された価額により評価する。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。

ただし、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとする。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとする。

⑨ その他

上記に定めがない場合は、当該資産の種類ごとに、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」という。)の評価規則又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価する。

第 40 条 (有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等における価格)

有価証券届出書、有価証券報告書及び資産運用報告等に価格を記載する目的で、前条と異なる方法で評価する場合には、次のとおり評価するものとする。

- ① 第 32 条第 1 項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権及び地上権、第 32 条第 2 項第 4 号に定める外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権及び地上権、並びに第 32 条第 1 項に定める海外不動産保有法人が保有する不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた価額（当該資産が外貨建ての場合は、邦貨換算した価額とする。）をもって評価する。

- ② 第 32 条第 1 項に定める不動産等のうち不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権及び第 32 条第 2 項第 1 号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権並びに第 32 条第 2 項第 4 号に定める外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権及び第 32 条第 2 項第 1 号に定める信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた価額（当該資産が外貨建ての場合は、邦貨換算した価額とする。）をもって評価し、また、信託財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら信託財産合計額から信託負債合計額を控除して計算した当該信託の受益権の持分相当額をもって、当該信託の受益権を評価する。

- ③ 第 32 条第 2 項第 2 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第 32 条第 2 項第 3 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権並びに第 32 条第 2 項第 4 号に定める外国の法令に準拠して組成された第 32 条第 2 項第 2 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分及び第 32 条第 2 項第 3 号に定める不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

匿名組合の財産である不動産、不動産の賃借権又は地上権については、前号に従った評価を行い、また、匿名組合の財産である金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って評価した後に、これら匿名組合の資産合計額から負債合計額を控除して計算した匿名組合の純資産額の本投資法人の出資持分に相当する金額をもって、匿名組合出資持分を評価する。また、信託財産である匿名組合出資持分については、本号第 1 文に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、これら資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価する。

第7章 借入れ及び投資法人債の発行

第41条 (借入れ及び投資法人債の発行目的)

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を実現することを目的とし、次条に定める資金の使途に用いるため、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（ただし、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。以下「租税特別措置法」という。）第67条の15に定める機関投資家に限る。）からの借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行うことができる。

第42条 (借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途)

借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の使途は、法令で定められるところに従い、資産の取得、修繕等、敷金及び保証金の返還、分配金の支払、本投資法人の費用の支払又は債務の返済（借入金及び投資法人債の債務の履行を含む。）等とする。

第43条 (借入金及び投資法人債発行の限度額)

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとする。

第44条 (担保提供)

本投資法人は、借入れ又は投資法人債の発行に際して、運用資産を担保として提供することができる。

第8章 計算

第45条 (営業期間及び決算期)

本投資法人の営業期間は、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（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。

第46条 (金銭の分配の方針)

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとする。

① 投資主に分配する金銭の総額の計算方法

- (1) 本投資法人の利益（以下「分配可能金額」という。）は、決算期の貸借対照表上の資産合計額から負債合計額を控除した金額（純資産額）から出資総額及び出資剰余金の合計額（出資総額等）を控除した金額をいい、一般に公正

妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従い計算されるものとする。

- (2) 本投資法人は、原則として租税特別措置法第 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（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。）を超えて分配するものとする。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができる。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とする。

② 利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができる。利益を超えて投資主に分配される金額は、まず出資剰余金から控除し、控除しきれない額は出資総額から控除する。

第 47 条 （金銭の分配の方法）

本投資法人は、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、その所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に相当する金銭の分配を行う。当該分配は、原則として決算期から 3 か月以内に行われる。

第 48 条 （金銭の分配の除斥期間）

投資主に対する金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満 3 年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとする。なお、金銭の分配の未払金には利息を付さないものとする。

第 49 条 （投信協会規則）

本投資法人は、本規約に定めるほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとする。

第9章 費用

第 50 条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準）

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」という。）に支払う運用報酬の額又は支払に関する基準は、本規約の一部を構成する別紙に定めるとおり

とする。

第 51 条 （役員に対する報酬の支払に関する基準）

各執行役員に対する報酬は、月額 100 万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。また、各監督役員に対する報酬は、月額 50 万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして役員会が定める金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとする。

第 52 条 （会計監査人に対する報酬の支払に関する基準）

会計監査人に対する報酬は、監査の対象となる決算期ごとに 2,000 万円を上限として役員会が定める金額とし、当該金額を、毎年 2 月及び 8 月の各末日までにそれまでの 6 か月分を会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払う。

第10章 業務及び事務の委託

第 53 条 （業務及び事務の委託）

1. 本投資法人は、投信法第 198 条に基づき資産の運用に係る業務を資産運用会社に、また、投信法第 208 条に基づき資産の保管に係る業務を資産保管会社に委託する。
2. 本投資法人は、その資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法第 117 条に定める事務を、適宜、役員会が定める第三者に対し委託する。

第11章 附則

第 54 条 （消費税及び地方消費税）

本投資法人は、運用資産の運用その他本投資法人が支払うべき費用・金員のうち、消費税法（昭和63年法律第108号、その後の改正を含む。）上課税対象項目とされるものに課される消費税及び地方消費税等（以下、本条において「消費税等」という。）を負担することができるものとし、この場合、その消費税等相当額を課税対象項目の諸金員に付加して支払う。なお、本規約記載の金額は、特段の定めがあるものを除き、すべて消費税等抜きの金額とする。

以 上

別紙 資産運用会社に対する運用報酬

制定 平成 26 年 9 月 2 日

改正 平成 26 年 10 月 16 日

改正 平成 28 年 7 月 28 日

資産運用会社に対する運用報酬

資産運用会社に支払う運用報酬の計算方法及び支払の時期は、以下のとおりとする。なお、本投資法人は、かかる報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を資産運用会社の指定する銀行口座への振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とする。）により支払うものとする。

1. 運用報酬①（期中管理報酬①）

本投資法人の直前決算期における貸借対照表（投信法第 131 条第 2 項に基づき、役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に対して、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、年率 0.5%を上限とする。）を乗じ、対象となる営業期間の実日数で 1 年を 365 日として日割計算をした金額（円単位未満切捨て）とする。

2. 運用報酬②（期中管理報酬②）

各営業期間について、(i)本投資法人の当該営業期間の運用報酬②控除前の分配可能金額（損益計算書（投信法第 131 条第 2 項に基づき、役員会の承認を受けたものに限る。以下同じ。）に記載された税引前当期純利益の額に、当該営業期間の運用報酬②の金額を加え、繰越欠損金があるときはその金額を補填した後の金額をいう。）を、(ii)当該営業期間の決算期における発行済投資口の総口数で除した金額に、(iii)運用報酬②控除前の営業利益（損益計算書に記載された営業利益の額に、当該営業期間の運用報酬②の金額を加えた後の金額をいう。）と、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.004%を上限とする。）を乗じた金額（円単位未満切捨て。なお、除算は最後に行い、下限を 0 円とする。）とする。

3. 運用報酬③（取得報酬）

不動産関連資産の取得にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含まない。）に本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とする。）（なお、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者からの取得の場合には、本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.25%を上限とする。））を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。

4. 運用報酬④（譲渡報酬）

不動産関連資産の売却にかかわる売買代金額（消費税等及び費用等は含まない。）に本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率（ただし、0.5%を上限とする。）（な

お、資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に対する売却の場合には、譲渡報酬は無しとする。) を乗じた金額 (円単位未満切捨て) とする。

5. 運用報酬の支払時期

運用報酬①及び運用報酬②は、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期後、3か月以内とする。

運用報酬③は、本投資法人による当該資産の取得の日が属する月の翌月末日までとする。

運用報酬④は、本投資法人による当該資産の売却の日が属する月の翌月末日までとする。

別紙 3

SHR の最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書（投信法施行規則第 193 条第 6 項第 1 号イ）
（次頁以降に添付）

積水ハウス・リート投資法人の最終営業期間に係る
資産運用報告、計算書類及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資 産 運 用 報 告
- II. 貸 借 対 照 表
- III. 損 益 計 算 書
- IV. 投 資 主 資 本 等 変 動 計 算 書
- V. 注 記 表
- VI. 金 銭 の 分 配 に 係 る 計 算 書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

積水ハウス・リート投資法人

東京都港区赤坂一丁目6番6号

I. 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		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	第6期 自 2017年 5月1日 至 2017年 10月31日
営業収益	百万円	3,379	3,467	4,059	4,144	4,580
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,379)	(3,467)	(4,059)	(4,144)	(4,580)
営業費用	百万円	1,089	1,188	1,394	1,440	1,592
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(790)	(860)	(1,021)	(1,053)	(1,178)
営業利益	百万円	2,290	2,278	2,664	2,704	2,987
経常利益	百万円	1,952	1,967	2,321	2,381	2,626
当期純利益	(a) 百万円	1,951	1,966	2,320	2,380	2,625
総資産額	(b) 百万円	165,999	166,303	189,257	189,627	207,142
(対前期比)	%	(28.2)	(0.2)	(13.8)	(0.2)	(9.2)
純資産額	(c) 百万円	89,695	89,710	102,361	102,421	112,815
(対前期比)	%	(31.7)	(0.0)	(14.1)	(0.1)	(10.1)
有利子負債総額	(d) 百万円	68,100	68,100	77,300	77,300	84,400
出資総額	百万円	87,743	87,743	100,040	100,040	110,189
発行済投資口の総口数	(e) 口	794,000	794,000	894,000	894,000	969,000
1口当たり純資産額	(c)/(e) 円	112,966	112,985	114,498	114,565	116,424
分配金総額	(f) 百万円	1,951	1,966	2,320	2,380	2,625
1口当たり分配金	(f)/(e) 円	2,458	2,477	2,596	2,663	2,710
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,458)	(2,477)	(2,596)	(2,663)	(2,710)
(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)	%	1.3	1.2	1.3	1.3	1.3
(年換算値)	%	2.6	2.4	2.6	2.5	2.6
自己資本利益率(注4)	%	2.5	2.2	2.4	2.3	2.4
(年換算値)	%	4.9	4.4	4.8	4.7	4.8
期末自己資本比率(注4)	(c)/(b) %	54.0	53.9	54.1	54.0	54.5
(対前期増減)	%	(1.4)	(△0.1)	(0.1)	(△0.1)	(0.5)
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	日	184	182	184	181	184
期末投資物件数	件	4	4	6	6	6
期末稼働率	%	100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	560	560	647	649	730
当期資本的支出額	百万円	3	5	7	80	12
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	3,149	3,166	3,686	3,740	4,132
FFO (Funds from Operation) (注4)	百万円	2,512	2,527	2,969	3,031	3,356
1口当たりFFO(注4)	円	3,164	3,183	3,321	3,390	3,463
期末総資産有利子負債比率(LTV) (注4)	(d)/(b) %	41.0	40.9	40.8	40.8	40.7

(注1) 積水ハウス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの各6か月間です。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3) 特に記載のない限り、記載未満の数値については切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

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

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーの一つであり、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日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3309）しました。

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、2017年10月31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。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。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、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費が緩やかに持ち直しを示す中、企業収益の改善が継続し、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、依然として物件取得競争が過熱感を帯びているものの、低水準に推移する空室率、資金調達について大きな環境変化がないこと等を背景に投資家の物件取得意欲は高い中、優良な物件は品薄状態であり、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、堅調な需要を背景に、東京都心部に加え、地方主要都市においても空室率は緩やかに低下しています。

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10月）」によると、百貨店売上高は持ち直しており、全国スーパー売上高は緩やかな増加傾向にあり、コンビニエンスストア売上高も増加基調が続いているなど、個人消費は底堅さを増しています。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。

ホテルについては、2017年7月から9月の訪日外国人旅行者数は約744万人で前年同期比18.8%の

増加となるなど依然増加しており、主要都市の7月から9月の客室稼働率は全国平均で昨年を上回る高水準で推移するなど、好調を維持しています。

運用実績

本投資法人は、2017年5月24日に「ガーデンシティ品川御殿山（第3回取得部分）」（東京都品川区、取得価格4,000百万円）及び「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」（大阪府大阪市中央区、取得価格17,200百万円）の不動産を信託財産とする不動産信託受益権を取得しました。その結果、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。

③ 資金調達の概要

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、当期において、2017年5月24日に公募による新投資口の発行（71,400口）及び2017年6月12日に第三者割当による新投資口の発行（3,600口）を実施し、これにより、当期末現在の出資総額は110,189百万円、発行済投資口の総口数は969,000口となっています。

b. 資金の借入れ及び投資法人債の発行について

本投資法人は、不動産信託受益権（2物件）の取得に際し、取得資金及び関連費用に充当するため、2017年5月24日付で総額7,600百万円の短期借入金を調達しました。この短期借入金のうち3,500百万円については、2017年6月12日に実施した第三者割当による新投資口発行による調達資金及び手元資金並びに2017年7月13日付で発行した本投資法人として第2回目となる総額3,000百万円の投資法人債による調達資金及び手元資金により、2017年6月15日及び2017年7月14日付でそれぞれ一部期限前返済を実施しました。上記期限前返済を除いた短期借入金4,100百万円については、2017年8月31日付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の一部固定化を図りました。

その結果、当期末現在において有利子負債残高は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%となりました。

c. 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4,580百万円（前期比10.5%増）、営業利益2,987百万円（前期比10.5%増）、経常利益2,626百万円（前期比10.3%増）となり、当期純利益は2,625百万円（前期比10.3%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末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2,710円（前期比1.8%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)
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。

【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	第6期 自 2017年 5月1日 至 2017年 10月31日
最高（円）	142,500	133,500	157,900	153,900	146,400
最低（円）	111,400	116,700	125,800	138,000	125,900

(4) 分配金等の実績

当期（第6期）の分配金は、1口当たり2,710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	第6期 自 2017年 5月1日 至 2017年 10月31日
当期未処分利益総額 (千円)	1,951,805	1,967,034	2,321,003	2,381,018	2,626,016
利益留保額 (千円)	153	296	179	296	26
金銭の分配金総額 (千円)	1,951,652	1,966,738	2,320,824	2,380,722	2,625,990
(1口当たり分配金) (円)	(2,458)	(2,477)	(2,596)	(2,663)	(2,710)
うち利益分配金総額 (千円)	1,951,652	1,966,738	2,320,824	2,380,722	2,625,990
(1口当たり利益分配金) (円)	(2,458)	(2,477)	(2,596)	(2,663)	(2,710)
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11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、米国の政策運営や北朝鮮問題等の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。

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があるものの、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。

不動産売買市場に関しては、国内外の金融市場においてリスク回避的な動きが強まるなどの環境変化がない場合には、期待利回りが低位で推移する状況は当面続いていくものと考えられます。

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。

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) 保有資産に関するプロパティ・マネジメント業務の提供や、(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は40.7%となりました。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本投資法人は、2017年11月30日付で、2017年11月30日に返済期限が到来した総額14,000百万円の借入金の返済資金に充当するために、以下のとおり資金の借入れを行いました。

<固定金利借入れ>

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注2) (注3) (注4)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注5)	返済 方法 (注6)	担保
長期	株式会社三菱東京 UFJ銀行	750	0.32000%	2017年 11月30日	左記借入先を 貸付人とする 2017年11月28 日付の個別 ローン契約に 基づく借入れ	2022年 7月13日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ銀行を アレンジャー とする協調融資団 (注1)	1,200	0.35341%					
	株式会社三菱東京 UFJ銀行	750	0.34000%			2023年 5月31日		
	株式会社三菱東京 UFJ銀行を アレンジャー とする協調融資団 (注1)	1,200	0.42622%					

(注1) 協調融資団は、三菱UFJ信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行より組成されます。

(注2) 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3) 利払日は、2018年5月末日を初回とし、以降毎年5月末日及び11月末日並びに元本返済期日です。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11月30日から2018年5月末日です。

(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。

<変動金利借入れ>

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注2) (注3) (注4)	借入 実行日	借入方法	返済期日 (注7)	返済 方法 (注8)	担保
長期	株式会社三菱東京 UFJ銀行を アレンジャー とする協調融資団 (注1)	5,050	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) に0.21% を加えた利率 (注5)	2017年 11月30日	左記借入先を 貸付人とする 2017年11月28 日付の個別 ローン契約に 基づく借入れ	2022年 7月13日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京 UFJ銀行を アレンジャー とする協調融資団 (注1)	5,050	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) に0.26% を加えた利率 (注6)			2023年 5月31日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、農林中央金庫及びみずほ信託銀行株式会社より組成されます。

(注2) 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3) 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4) 利払日は、2017年12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、初回の利息計算期間は、2017年11月30日から2017年12月末日です。

(注5) 金利スワップ契約の締結により、金利は、実質的に0.34800%で固定されています。

(注6) 金利スワップ契約の締結により、金利は、実質的に0.41800%で固定されています。

(注7) 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8) 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。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	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	第6期 2017年 10月31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)	794,000	794,000	894,000	894,000	969,000
出資総額 (百万円)	87,743	87,743	100,040	100,040	110,189
投資主数 (人)	18,089	16,545	13,749	12,449	14,490

(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)	245,286	25.31
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	128,376	13.25
積水ハウス株式会社	65,200	6.73
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	50,411	5.20
野村信託銀行株式会社 (投信口)	35,728	3.69
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	16,177	1.67
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	13,688	1.41
株式会社八十二銀行	12,818	1.32
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	10,309	1.06
STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	10,204	1.05
合計	588,197	60.70

(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

当期末現在における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	井上 順一	積水ハウス投資顧問株式会社 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 株式会社整理回収機構 企業再生委員会 委員	1,800
	大宮 立	キュービーネットホールディングス株式会社 社外取締役 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	—	13,800 (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、2017年5月に行われた投資口発行及び2017年7月に行われた第2回無担保投資法人債発行の際のコンフォート・レターの作成業務並びに英文財務諸表監査業務に係る報酬が含まれています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投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ヶ月（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

3 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5期 2017年4月30日現在		第6期 2017年10月31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	177,418	93.6	198,055	95.6
	その他地域	—	—	—	—
信託不動産 合計		177,418	93.6	198,055	95.6
預金・その他の資産		12,209	6.4	9,086	4.4
資産総額計		189,627	100.0	207,142	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	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃 貸事業収益比 率 (%) (注5)	主たる用途
ガーデンシティ 品川御殿山 (注6)	58,974	31,236.34	31,236.34	100.0	28.5	オフィス ビル
御殿山SHビル	50,722	19,999.97	19,999.97	100.0	23.8	オフィス ビル
本町南 ガーデンシティ	22,481	16,699.46	16,699.46	100.0	12.8	オフィス ビル
本町 ガーデンシティ (注7)	オフィスビル部分					
	37,888	17,006.94	17,006.94	100.0	19.7	オフィス ビル
	ホテル部分					
	17,270	18,092.98	18,092.98	100.0	7.7	ホテル
HK淀屋橋ガーデン アベニュー	4,391	4,554.52	4,554.52	100.0	3.3	オフィス ビル
広小路ガーデン アベニュー	6,326	4,442.75	4,442.75	100.0	4.1	オフィス ビル
合計	198,055	112,032.96	112,032.96	100.0	100.0	—

(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。
- (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。

(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	58,974	71,000
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	50,722	58,500
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	22,481	28,600
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	オフィスビル部分	
			37,888	44,600
			ホテル部分	
			17,270	17,700
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	4,391	5,570
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	6,326	7,110
合計	—	—	198,055	233,080

(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5期 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日				第6期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日			
	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	1,233	29.8	1	100.0	1,307	28.5
御殿山SHビル	1	100.0	1,089	26.3	1	100.0	1,088	23.8
本町南ガーデン シティ	1	100.0	586	14.2	1	100.0	586	12.8
本町ガーデン シティ	オフィスビル部分							
	1	100.0	903	21.8	1	100.0	903	19.7
	ホテル部分							
	—	—	—	—	1	100.0	352	7.7
HK淀屋橋ガーデン アベニュー	1(7)	100.0	145	3.5	1(7)	100.0	151	3.3
広小路ガーデン アベニュー	1(9)	100.0	185	4.5	1(9)	100.0	189	4.1
合計	2(16)	100.0	4,144	100.0	2(16)	100.0	4,580	100.0

(注1) 「テナント数」は、各期末日時点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2) 「稼働率」は、各期末日時点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、各物件の期毎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。

4 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
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 2018年1月 至 2018年1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3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 2018年1月 至 2018年1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	—	—
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。

(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12百万円であり、当期の費用に区分された修繕費28百万円を合わせて40百万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10月 至 2017年10月	3
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (大阪府大阪市中央区)	水量計更新工事	自 2017年8月 至 2017年9月	2
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	照明制御センター装置及びUPS交換	自 2017年7月 至 2017年9月	2
その他の資本的支出			3
合計			12

(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。

5 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5期		第6期	
	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日		自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	
資産運用報酬		332,503		359,562
資産保管手数料		3,520		3,526
一般事務委託手数料		11,820		11,485
役員報酬		3,600		3,600
その他費用		35,864		36,614
合計		387,308		414,789

(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5期：該当なし、第6期：31,800千円）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	0.28095	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	0.65830	2019年 11月30日			
	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					
	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							

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	4,200	4,200	0.94060	2021年 11月30日		資産の 購入及 びそれ に関連 する費 用	
	株式会社日本政策投資銀行		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					
	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					
	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					
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	2022年 11月30日					
株式会社三井住友銀行	650	650							
三井住友信託銀行株式会社	350	350							
株式会社りそな銀行	300	300							

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	2015年 7月31日	750	750	1.00850	2023年 11月30日	期限一 括返済	既存借 入金の 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400	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	0.25595	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						
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	—	870	0.23286	2021年 8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		—	480					
	株式会社りそな銀行		—	300					
	農林中央金庫		—	210					
株式会社三菱東京UFJ銀行	—		990	0.37000	2023年 11月30日				
株式会社みずほ銀行	—		550	0.45254					
三菱UFJ信託銀行株式会社	—		260						
株式会社日本政策投資銀行	—		220						
みずほ信託銀行株式会社	—	220							
計	—	75,300	79,400	—	—	—	—	—	

(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)
第2回無担保 投資法人債	2017年7月13日	—	3,000	0.240	2022年7月13日			

(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。

6 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
ガーデンシティ品川御殿山 (第3回取得部分)	2017年5月24日	4,000	—	—	—	—
本町ガーデンシティ (ホテル部分)	2017年5月24日	17,200	—	—	—	—
合計	—	21,200	—	—	—	—

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」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。)に記載しています。以下同じです。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

なお、前記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等(鑑定評価)

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	資産の種類	取得価格 又は譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価機関	価格時点
取得	ガーデンシティ 品川御殿山 (第3回取得部分)	2017年 5月24日	不動産 信託受益権	4,000	4,290	大和不動産鑑定 株式会社	2017年 3月末日
取得	本町ガーデンシ ティ (ホテル部分)	2017年 5月24日	不動産 信託受益権	17,200	17,600 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究 所	2017年 3月末日
合計	—	—	—	21,200	21,890	—	—

(注1) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注2) 「本町ガーデンシティ」1棟保有による増加価値分を含むホテル部分に係る限定価格を記載しています。なお、ホテル部分について、1棟保有による増加価値分を含まない正常価格は、17,200百万円です。

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

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	21,200百万円	一百万円
利害関係人との取引状況の内訳		
積水ハウス株式会社	21,200百万円（100.0%）	一百万円

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）	26,177	積水ハウス株式会社	26,177	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。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 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。

8 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。

9 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

10 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。

11 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以下のとおりです。

承認日	承認事項	概要
2017年 5月9日	新投資口引受契約 の締結	野村証券株式会社、SMB C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、大和証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に対し、同日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについての新投資口を引き受ける者の募集等に係る事務を委託しました。

(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。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,115,187	1,756,618
信託現金及び信託預金	7,662,531	6,518,376
営業未収入金	16,709	19,330
前払費用	84,523	76,198
繰延税金資産	16	7
未収消費税等	—	372,744
その他	11,350	—
流動資産合計	11,890,319	8,743,275
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,345,801	59,604,170
減価償却累計額	△2,678,821	△3,399,530
信託建物（純額）	50,666,979	56,204,639
信託構築物	672,428	683,807
減価償却累計額	△43,390	△52,592
信託構築物（純額）	629,038	631,215
信託機械及び装置	411	921
減価償却累計額	△23	△58
信託機械及び装置（純額）	387	862
信託工具、器具及び備品	1,259	1,259
減価償却累計額	△297	△447
信託工具、器具及び備品（純額）	961	811
信託土地	126,120,644	141,218,283
信託建設仮勘定	9,699	—
有形固定資産合計	177,427,710	198,055,813
無形固定資産		
その他	3,882	3,147
無形固定資産合計	3,882	3,147
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	239,863	227,164
投資その他の資産合計	260,044	247,345
固定資産合計	177,691,637	198,306,306
繰延資産		
投資法人債発行費	17,453	35,045
投資口交付費	28,026	57,907
繰延資産合計	45,479	92,952
資産合計	189,627,436	207,142,534

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	130,929	172,924
1年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,000,000
未払金	376,804	402,587
未払費用	79,170	82,238
未払法人税等	938	743
未払消費税等	284,571	—
流動負債合計	14,872,413	14,658,493
固定負債		
投資法人債	2,000,000	5,000,000
長期借入金	61,300,000	65,400,000
信託預り敷金及び保証金	9,033,710	9,268,730
固定負債合計	72,333,710	79,668,730
負債合計	87,206,123	94,327,223
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,040,294	110,189,294
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,381,018	2,626,016
剰余金合計	2,381,018	2,626,016
投資主資本合計	102,421,312	112,815,310
純資産合計	※1 102,421,312	※1 112,815,310
負債純資産合計	189,627,436	207,142,534

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,121,417	※1 4,550,426
その他賃貸事業収入	※1 22,970	※1 30,081
営業収益合計	4,144,387	4,580,508
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,053,022	※1 1,178,033
資産運用報酬	332,503	359,562
資産保管手数料	3,520	3,526
一般事務委託手数料	11,820	11,485
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	35,864	36,614
営業費用合計	1,440,331	1,592,823
営業利益	2,704,056	2,987,685
営業外収益		
受取利息	50	46
還付加算金	1,521	—
補助金収入	10,935	—
営業外収益合計	12,507	46
営業外費用		
支払利息	283,125	293,464
投資法人債利息	3,383	5,568
融資関連費用	39,818	43,160
投資口交付費償却	7,006	14,384
投資法人債発行費償却	934	2,258
その他	515	2,416
営業外費用合計	334,784	361,252
経常利益	2,381,779	2,626,479
税引前当期純利益	2,381,779	2,626,479
法人税、住民税及び事業税	945	750
法人税等調整額	△5	9
法人税等合計	940	759
当期純利益	2,380,839	2,625,719
前期繰越利益	179	296
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,381,018	2,626,016

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 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

当期（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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 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

V. 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11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>8～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>37～40年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>6～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>36～40年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10～18年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	6～65年	構築物	36～40年	機械及び装置	10～18年	工具、器具及び備品	2～6年
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																	
建物	6～65年																	
構築物	36～40年																	
機械及び装置	10～18年																	
工具、器具及び備品	2～6年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>	<p>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。</p> <p>②投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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せん。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ぬ。</p>	<p>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せん。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、78,845千円です。</p>																

項目	前期（ご参考） 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
4. ヘッジ会計の方法	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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</p> <p>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。</p>	<p>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</p> <p>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。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2017年4月30日）	当期 （2017年10月31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11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入等 4,109,999	賃料収入等 4,538,496
その他 11,418 4,121,417	その他 11,930 4,550,426
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
附加使用料 17,447	附加使用料 24,706
その他 5,522 22,970	その他 5,375 30,081
不動産賃貸事業収益合計 4,144,387	不動産賃貸事業収益合計 4,580,508
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 24,779	外注委託費 24,546
管理委託料 24,996	管理委託料 26,177
信託報酬 2,265	信託報酬 2,704
水道光熱費 18,253	水道光熱費 20,595
公租公課 296,203	公租公課 334,107
損害保険料 6,151	損害保険料 6,291
修繕費 25,632	修繕費 28,342
減価償却費 649,474	減価償却費 730,095
その他賃貸事業費用 5,266 1,053,022	その他賃貸事業費用 5,171 1,178,033
不動産賃貸事業費用合計 1,053,022	不動産賃貸事業費用合計 1,178,033
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,091,364	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,402,475

[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11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 894,000口	発行済投資口の総口数 969,000口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額 16	未払事業税損金不算入額 7
繰延税金資産合計 16	繰延税金資産合計 7
繰延税金資産の純額 16	繰延税金資産の純額 7
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率 31.74	法定実効税率 31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.73	支払分配金の損金算入額 △31.73
その他 0.03	その他 0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03

[金融商品に関する注記]

前期 (ご参考) (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毎に更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記(6)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：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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

当期(自 2017年5月1日 至 2017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

2017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	1,756,618	1,756,618	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,518,376	6,518,376	—
資産 計	8,274,994	8,274,994	—
(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	5,000,000	4,980,500	△19,500
(5) 長期借入金	65,400,000	66,990,706	1,590,706
負債 計	84,400,000	85,971,206	1,571,206
(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毎に更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記(6)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：ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	9,268,730

(注3) 金銭債権の決算日(2017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	1,756,618	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,518,376	—	—	—	—	—
合計	8,274,994	—	—	—	—	—

(注4) 投資法人債、借入金の決算日(2017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
1年内返済予定の 長期借入金	14,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	3,000,000	2,000,000
長期借入金	—	—	14,000,000	12,910,000	17,000,000	21,490,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（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。

当期（自 2017年5月1日 至 2017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	
177,418,011	20,637,802	198,055,813	233,080,000

（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（21,355,798千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（730,095千円）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
				貸貸事業収入	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。

当期（自 2017年5月1日 至 2017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	6.728	信託受益権の取得	21,200,000	—	—
				敷金の預り	234,970	信託預り敷金及び保証金	5,515,934
				貸貸事業収入	3,151,016	—	—
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	0.818	長期借入金の借入	260,000	1年内返済予定の長期借入金	1,300,000
						長期借入金	3,700,000
				融資関連費用	2,433	前払費用	3,806
						長期前払費用	14,029
支払利息	17,470	未払費用	3,716				

(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11月1日 至 2017年4月30日		当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	
1口当たり純資産額	114,565円	1口当たり純資産額	116,424円
1口当たり当期純利益	2,663円	1口当たり当期純利益	2,737円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日		当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	
当期純利益（千円）	2,380,839	当期純利益（千円）	2,625,719
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）	2,380,839	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,625,719
期中平均投資口数（口）	894,000	期中平均投資口数（口）	959,253

[重要な後発事象に関する注記]

<p style="text-align: center;">前期（ご参考） 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日</p>	<p style="text-align: center;">当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日</p>
<p>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。</p> <p>【公募による新投資口の発行】（一般募集）</p> <p>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</p> <p>【第三者割当による新投資口の発行】</p> <p>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 : 野村証券株式会社</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、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。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

VI. 金銭の分配に係る計算書

区分	前期（ご参考） 自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	当期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
I. 当期末処分利益	2,381,018,583円	2,626,016,489円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,380,722,000円 (2,663円)	2,625,990,000円 (2,710円)
III. 次期繰越利益	296,583円	26,489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。</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。</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>

VII. 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11月1日 至 2017年4月30日）	当期 （自 2017年5月1日 至 2017年10月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,381,779	2,626,479
減価償却費	650,209	730,830
投資法人債発行費償却	934	2,258
投資口交付費償却	7,006	14,384
受取利息	△50	△46
支払利息	286,509	299,032
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,543	△2,621
未収消費税等の増減額（△は増加）	461,715	△372,744
前払費用の増減額（△は増加）	3,593	8,324
長期前払費用の増減額（△は増加）	35,763	12,698
営業未払金の増減額（△は減少）	△31,608	58,926
未払金の増減額（△は減少）	26,524	28,855
未払消費税等の増減額（△は減少）	284,571	△284,571
その他	△10,886	11,350
小計	4,103,606	3,133,158
利息の受取額	50	46
利息の支払額	△280,352	△295,964
法人税等の支払額	△823	△945
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,822,480	2,836,294
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	△68,745	△21,377,917
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,177	235,020
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△180	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△66,747	△21,142,896
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
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	△2,321,072	△2,381,007
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,321,072	14,803,877
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,434,660	△3,502,724
現金及び現金同等物の期首残高	10,343,058	11,777,719
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,777,719	※1 8,274,994

（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)	当期
	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (ご参考)	当期												
自 2016年11月1日 至 2017年4月30日	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日												
<p>※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)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,115,187千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>7,662,531千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td><u>11,777,719千円</u></td> </tr> </table>	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	<u>11,777,719千円</u>	<p>※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10月31日現在)</p> <table> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>1,756,618千円</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>6,518,376千円</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td><u>8,274,994千円</u></td> </tr> </table>	現金及び預金	1,756,618千円	信託現金及び信託預金	6,518,376千円	現金及び現金同等物	<u>8,274,994千円</u>
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	<u>11,777,719千円</u>												
現金及び預金	1,756,618千円												
信託現金及び信託預金	6,518,376千円												
現金及び現金同等物	<u>8,274,994千円</u>												