

2018年3月12日

積水ハウス・リート投資法人と積水ハウス・レジデンシャル投資法人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条の6第1項に規定する書類

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

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）との間で、2018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、2018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条の6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194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条の6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. 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  
の相当性に関する事項（投信法施行規則第194条第1号、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  
の相当性に関する事項

(a) 吸収合併消滅法人であるSHI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本投資法人の投資口の口数又は金銭の額

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	SHI (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) 本投資法人は2018年4月30日を分割の基準日、2018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。）。本投資法人合併により発行する本投資法人の新投資口数（本投資法人の本投資口分割考慮後の投資口数）は、1,824,091口です。
- (注2) 上記割当ての比率及び本投資法人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、本投資法人1に対し、SHIが0.825となります。しかしながら、かかる合併比率ではSHI投資口1口に対して、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）0.825口が割当交付されることとなり、交付される本投資口の口数が1口未満となるSHIの投資主が多数生じることとなります。そのため、SHIの全ての投資主に対し1口以上の本投資口を交付し、本投資法人合併後もSHIの投資主が本投資口を継続して保有することを可能とするべく、本投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行い、SHIの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資口1.65口を割当交付します。
- (注3) SHIの投資主に対してSHIの投資口1口につき本投資口1.65口を割り当てることにより、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。
- (注4) 本投資法人は上記の投資口の他に、SHI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、SHIの分配可能利益に基づきSHIの投資主（本投資法人合併の効力発生日の前日のSHI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SHIの投資主（当該買取り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同営業期間の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SHI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SHI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。

#### (b) 算定の基礎

本投資法人は野村証券株式会社（以下「野村証券」といいます。）を、SHI はみずほ証券株式会社（以下「みずほ証券」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、野村証券及びみずほ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。

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、本投資口1口当たりの投資口価値を1とした場合におけるSHI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、2018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1）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

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、SHIの投資口1口に対して割り当てる本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、2018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2）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

（注1） 野村證券は、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。

（注2） 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SHIの依頼により、SHI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SHI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。

#### (c) 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。

#### (d) 算定機関との関係

野村證券及びみずほ証券は、いずれも、両投資法人の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。

#### (e) 公正性を担保するための措置

##### ① 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、本投資法人はアンダーソン・毛利・友常法律事務所を、SHIは伊藤見富法律事務所を、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。

##### ② 合併比率の算定における公正性担保措置

上記(b)～(d)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野村證券から、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、SHIは、本投資法人合併の公正性を担保するため、SHI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、SHI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。

③ 独立したアドバイザーの起用

SHI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②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、SHI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本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。ただし、本投資法人及びSHIは、効力発生日の前日における本投資法人及びSHI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。

(a) 出資総額：0円

(b) 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(a)に定める額を減じて得た額

3. 吸収合併消滅法人に関する事項（投信法施行規則第194条第2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194条第2号イ）

別紙2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

(a) 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、SHIの資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「SHAM」といいます。）は、2018年1月24日付で、本投資法人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「本資産運用会社」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、2018年5月1日を効力発生日として、本資産運用会社を吸収合併存続会社、SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行う旨の合併契約を締結しています。

(b) SHI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、2018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、SHI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2017年10月1日から2018年4月30日の7ヶ月となります。

(c) SHIは、本投資法人合併の効力発生日である2018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、2018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、本投資法人が、SHI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、SHI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、SHI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、2018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。

- (d) SHIは、2018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、2018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、本投資法人が、SHI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、SHI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。

#### 4. 吸収合併存続法人に関する事項

- a. 吸収合併存続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194条第3号イ）

- (a) 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、2018年1月24日付で、SHAMとの間で、本投資法人合併の効力発生を停止条件とし、2018年5月1日を効力発生日として、本資産運用会社を吸収合併存続会社、SHAMを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行う旨の合併契約を締結しています。

- (b) 本投資法人は、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。

##### ① 分割の目的

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

##### ② 分割の方法

本投資法人合併の効力発生日の前日である2018年4月30日の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2018年5月1日において効力を生じるものとします。

5. 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の履行の見込みに関する事項（投信法施行規則第194条第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 (2017年10月31日現在)	207,142百万円	94,327百万円	112,815百万円
SHI (2017年9月30日現在)	210,009百万円	108,667百万円	101,341百万円

また、本投資法人合併後の本投資法人の収益状況について、本投資法人合併後の本投資法人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本投資法人の債務については、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。</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26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</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</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>&lt;計算式&gt;  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<u>6</u>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<u>28</u>年3月末日及び以後隔年ごとの<u>3</u>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<u>10</u>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<u>7</u>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<u>30</u>年4月末日及び以後隔年ごとの<u>4</u>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<u>5</u>月1日から<u>10</u>月末日まで及び<u>11</u>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><u>第9章 附則</u></p> <p><u>第41条（営業期間及び決算期の変更）</u></p> <p><u>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。</u></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

SHI の最終営業期間（平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 年 9 月 30 日）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 194 条第 2 号イ）  
（次頁以降に添付）

積水ハウス・レジデンシャル投資法人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

- 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・レジデンシャル投資法人

東京都港区南青山三丁目1番31号

# I. 資産運用報告

## ■ 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
		自平成27年4月1日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成28年10月1日 至平成29年3月31日	自平成29年4月1日 至平成29年9月30日
営業収益	百万円	6,411	6,543	6,693	6,919	6,916
(うち賃貸事業収入)	百万円	(6,330)	(6,332)	(6,674)	(6,886)	(6,916)
営業費用	百万円	3,667	3,801	3,953	3,858	3,914
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,975)	(3,065)	(3,218)	(3,259)	(3,298)
営業利益	百万円	2,743	2,741	2,739	3,060	3,001
経常利益	百万円	2,211	2,214	2,193	2,502	2,494
当期純利益 (a)	百万円	2,209	2,210	2,192	2,501	2,493
総資産額 (b)	百万円	195,280	198,290	203,257	210,166	210,009
(対前期比)	%	(0.6)	(1.5)	(2.5)	(3.4)	(△0.1)
純資産額 (c)	百万円	91,213	91,263	91,292	101,318	101,341
(対前期比)	%	(△0.0)	(0.1)	(0.0)	(11.0)	(0.0)
出資総額	百万円	88,925	88,925	88,925	98,633	98,633
発行済投資口の総口数 (d)	口	1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,105,510	1,105,510
1口当たり純資産額 (c)／(d)	円	89,590	89,639	89,668	91,648	91,669
分配総額 (e)	百万円	2,160	2,163	2,183	2,469	2,492
1口当たり分配金額 (e)／(d)	円	2,122	2,125	2,145	2,234	2,255
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,122)	(2,125)	(2,145)	(2,234)	(2,255)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.1(2.3)	1.1(2.2)	1.1(2.2)	1.2(2.4)	1.2(2.4)
自己資本利益率 (注2)	%	2.4(4.8)	2.4(4.8)	2.4(4.8)	2.6(5.2)	2.5(4.9)
自己資本比率 (c)／(b)	%	46.7	46.0	44.9	48.2	48.3
(対前期増減)		(△0.3)	(△0.7)	(△1.1)	(3.3)	(0.1)
配当性向 (注3)	%	97.7	97.8	99.6	98.7	100.0
<b>【その他参考情報】</b>						
投資物件数 (注4)	件	110	108	111	113	113
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	400,210.45	368,622.60	376,936.98	380,893.44	382,734.80
期末稼働率 (注4)	%	96.7	97.2	96.8	97.8	97.1
当期減価償却費	百万円	1,431	1,468	1,582	1,606	1,602
当期資本的支出額	百万円	97	293	302	397	446
賃貸 NOI (Net Operating Income) (注2)	百万円	4,786	4,735	5,038	5,234	5,220

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を( )内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸 NOI	当期賃貸事業利益(賃貸事業収入－賃貸事業費用)＋当期減価償却費

(注3) 配当性向については、以下の方法により算定しており、記載未滿の桁数を切捨ててにより表示しています。

1口当たり分配金額(利益超過分配金は含まない)／1口当たり当期純利益

但し、第23期については、新投資口の発行を行っていることから、以下の方法により算定しています。

分配総額／当期純利益

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、平成 17 年 7 月 28 日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-R E I T市場）に上場しました。その後、平成 22 年からは、住宅産業のリーディングカンパニーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）をスポンサーとする投資法人として、住居を中心とした安定的なポートフォリオの構築を推進してきました。平成 26 年 6 月 11 日に開催された第 6 回投資主総会においては、住居特化型リートへの転換を行うため、それまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外し、主たる用途（注 1）が「住居」である不動産関連資産のみを投資対象とするべく本投資法人の規約の一部変更を行い、投資対象を住居のみに限定しました。

本投資法人は、積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループ（注 2）が企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略とし、投資主利益の最大化にフォーカスした資産規模の拡大を進め、財務基盤の強化も図ることにより、住宅系リートにおけるリーディングカンパニーを目指しています。

（注 1）「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総専有面積のうち過半を占める用途をいいます。

（注 2）「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社 225 社及び関連会社 26 社で構成される企業集団をいいます（平成 29 年 1 月末日現在）。以下同じです。

### (2) 投資環境と運用実績

当期における日本の景気は、企業収益が改善するなかで、設備投資が緩やかな増加基調にあることや、雇用・所得環境の着実な改善を背景に個人消費が底堅さを増していることなどから、緩やかな回復基調を続けています。

地価動向については、平成 29 年 7 月 1 日時点の都道府県地価調査によると、全国平均では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続し、商業地は昨年の横ばいから上昇に転じています。これは雇用情勢の改善が続く中、住宅取得支援政策等の施策による住宅需要の下支え効果に加え、外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり等を反映した結果と考えられます。圏域別で見ると、三大都市圏（東京圏・大阪圏・名古屋圏）において、商業地は総じて上昇基調を強めています。住宅地は東京圏・名古屋圏において、小幅ながら前年並みの上昇を継続している一方、大阪圏では横ばいで推移しています。また、地方圏では地方四市（札幌市・仙台市・広島市・福岡市）において、住宅地・商業地ともに三大都市圏を上回る上昇が見られており、その他の地域についても下落幅の縮小傾向が継続しています。

賃貸住宅市場に関しては、特に本投資法人が重点投資エリアとする東京圏主要都市部において、他地域からの人口流入が継続していることに加え、賃貸マンションの供給は低位で推移していることなどから、良好な需給環境が継続しています。

不動産売買市場については、海外投資家が売買高を押し上げ、活発な不動産取引が継続しています。一方で、J-R E I T市場においては、不動産全体の取引価格水準が高値で推移していることを背景に公募増資による資金調達額が減少しています。

このような環境下において、当期は新規物件の取得はありませんでしたが、本投資法人は取得対象となりうる物件情報の収集及び保有物件にかかる収益基盤の強化（収益性の向上）に努め、当期の住居ポートフォリオの稼働率は非繁忙期である 9 月期において上場来過去最高（期中平均稼働率 96.8%、期末稼働率 97.0%）となり、ポートフォリオ全体でも高い水準（期中平均稼働率 96.9%、期末稼働率 97.1%）となりました。また、賃料の引上げについても、前期から引き続き賃料の増加傾向が継続しています。

### (3) 資産規模の推移

当期は資産の取得又は譲渡を行っていないため、本投資法人の保有資産は当期首からの異動はなく、当期末における保有資産は 113 物件（住居 112 物件、商業施設 1 物件）、取得価格の合計は 206,943 百万円（住居 203,122 百万円、商業施設 3,820 百万円）となっています。

#### (4) CSR・サステナブル社会実現への取組み

本投資法人は、住宅業界初の「エコ・ファースト企業」として環境大臣から認定を受けた積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」に基づき、平成27年3月期（第19期）に環境に関する基本方針並びにサステナブル・ポリシー及び目標を制定しました。当該方針等に基づき、積水ハウスとの協働により、保有する物件の省エネルギー対応や環境配慮型の物件取得等を通じ、時代のニーズに即したCSR・環境活動の取組みを推進しています。また、積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）はサステナブル委員会を設置し、遵守状況及び実施した施策の効果測定を定期的に行うとともに、環境配慮への取組みにおける自社の位置付けを把握するため外部評価機関による環境認証や評価を取得し、継続的にCSR・サステナブル社会実現への取組みができる体制を整えています。

当期においては、CSR・環境活動の取組みとして、これまでも適宜実施してきたLED照明の導入、省エネルギーエアコンの導入及び節水機器の設置等を推進しました。また、外部評価機関による環境認証の取得においては、平成29年に実施されたGlobal Real Estate Sustainability Benchmark（以下「GRESB」といいます。）（注）の不動産事業者に対するサステナビリティ対応調査において、昨年に引き続き「Green Star」を取得するとともに、総合スコアでの相対評価による「GRESBレーティング」において、「4スター」（5段階で表現され最上位は「5スター」）を取得しています。また、GRESBは各地域・セクターにおいて、サステナビリティに関する取組みが傑出しており、最も高い評価を受けた不動産会社・ファンドを「Sector Leader」として選出しており、本投資法人は、アジアの住宅セクターにおいて3年連続で「Sector Leader」（1位）に選出されました。更に、本年度より、FTSE EPRA/NA REIT Developed Indexの構成銘柄全てを含む450社以上の上場不動産会社等を対象とした環境・社会・企業統治（ESG）に関する情報の開示について評価する「GRESB開示評価（「A」～「E」の5段階評価）」が導入され、本投資法人はグローバルの平均レベルである「C」を取得しています。

本投資法人は、引き続き上記方針等に基づく取組みを実施することで、本投資法人の基本理念である「J-REITを通じた高品質な住まいの提供」及び「豊かで充実した暮らしの創造」を推進します。

（注）「GRESB」は、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループが中心となり、環境・社会・企業統治（ESG）への配慮を不動産投資運用にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成21年に創設されたベンチマークです。

#### (5) 資金調達の概要

当期において本投資法人は、平成29年8月に返済期日の到来した総額2,705百万円の借入金（借入期間5年1か月）の返済資金の一部として、借入期間8年で2,528百万円を借り入れ、借入期間の長期化を図りました。なお、上記返済額と借入金額との差額である177百万円は手許資金にて返済しています。

その結果、当期末の本投資法人の有利子負債残高は105,532百万円（長期借入金91,032百万円（うち1年内返済予定の長期借入金4,600百万円）及び投資法人債14,500百万円（うち1年内償還予定の投資法人債4,000百万円））となり、本投資法人が保有する資産総額に対して、借入金、投資法人債並びに有利子の敷金及び保証金の残高が占める割合（以下「総資産有利子負債比率（LTV）」）といいますが、は50.3%となっています。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行との間でコミットメント極度額総額100億円のコミットメントラインを設定しています。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 AA- (安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A+ (安定的)



### (6) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として、営業収益は6,916百万円、管理業務費、水道光熱費、資産運用報酬等の営業費用を控除した営業利益は3,001百万円となり、経常利益は2,494百万円、当期純利益は2,493百万円を計上しました。分配金については、税制の特例（租税特別措置法第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円未満となる端数部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2,255円となりました。

### 3. 増資等の状況

当期末及び最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は以下のとおりです。

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年10月1日	公募増資	20,460	135,530	6,725	57,248	(注1)
平成24年10月26日	第三者割当増資	1,540	137,070	506	57,755	(注2)
平成25年4月22日	公募増資	21,430	158,500	10,022	67,777	(注3)
平成25年5月23日	第三者割当増資	1,105	159,605	516	68,294	(注4)
平成26年4月1日	投資口の分割	638,420	798,025	—	68,294	(注5)
平成26年4月21日	公募増資	111,600	909,625	10,249	78,544	(注6)
平成26年5月22日	第三者割当増資	5,615	915,240	515	79,059	(注7)
平成26年10月22日	公募増資	97,970	1,013,210	9,395	88,455	(注8)
平成26年11月18日	第三者割当増資	4,900	1,018,110	469	88,925	(注9)
平成28年10月26日	公募増資	83,240	1,101,350	9,246	98,171	(注10)
平成28年11月14日	第三者割当増資	4,160	1,105,510	462	98,633	(注11)

(注1) 1口当たり発行価格340,957円（引受価額328,717円）にて、新規物件の取得資金及び取得に付随する諸費用の一部等に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注2) 平成24年10月1日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額328,717円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格484,575円（引受価額467,677円）にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注4) 平成25年4月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額467,677円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注5) 平成26年3月31日を基準日として同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、平成26年4月1日を効力発生日として1口につき5口の割合をもって分割しました。

(注6) 1口当たり発行価格95,062円（引受価額91,844円）にて、新規物件の購入資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注7) 平成26年4月21日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額91,844円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格99,157円（引受価額95,902円）にて、新規物件の購入資金の一部に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注9) 平成26年10月22日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額95,902円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

(注10) 1口当たり発行価格114,855円（引受価額111,085円）にて、新規物件の取得資金に充当することを目的として、公募により投資口を追加発行しました。

(注11) 平成28年10月26日に行われた公募増資に伴い、1口当たり発行価額111,085円にて、みずほ証券株式会社に対して投資口の割当を行いました。

#### 【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（取引値）は以下のとおりです。

期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	平成27年9月	平成28年3月	平成28年9月	平成29年3月	平成29年9月
最高	139,500円	121,000円	127,300円	130,600円	124,000円
最低	98,000円	93,100円	107,500円	111,500円	108,600円

#### 4. 分配金等の実績

当期（第24期）の分配金は、1口当たり2,255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	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間	自平成27年4月1日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成28年10月1日 至平成29年3月31日	自平成29年4月1日 至平成29年9月30日
当期未処分利益総額	2,209,951千円	2,210,581千円	2,192,416千円	2,501,336千円	2,493,073千円
利益留保額	49,522千円	47,097千円	8,570千円	31,626千円	148千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125円)	2,183,845千円 (2,145円)	2,469,709千円 (2,234円)	2,492,925千円 (2,255円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	2,160,429千円 (2,122円)	2,163,483千円 (2,125円)	2,183,845千円 (2,145円)	2,469,709千円 (2,234円)	2,492,925千円 (2,255円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－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 (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)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－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 (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)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

#### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### (1) 投資環境

今後の日本経済においては、極めて緩和的な金融環境や政府の大型経済対策による財政支出などを背景に、企業・家計の両部門において所得から支出への前向きの循環メカニズムが持続するもとで国内需要が増加基調をたどり、緩やかな拡大を続けていくことが期待されます。

但し、米国の経済政策運営が国際金融市場に及ぼす影響、英国のEU離脱交渉の展開やその影響、及び地政学的リスクなどが国内景気を下押しするリスクについては引き続き注意が必要と考えられます。

国内の不動産売買市場においては、金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景に、安定した賃貸収入が得られる不動産への投資需要の強さが継続し、厳しい取得環境が継続するものと予想されます。また、賃貸住宅市場については、当期同様に良好な環境が継続するものと見込まれます。

このような状況において、本投資法人としては、景気・金利の動向、需給バランスの動向、国内外投資家の動向を慎重に見極めながら、資産の取得・運用を行います。

##### (2) 運用方針及び対処すべき課題

###### (イ) 外部成長戦略

本投資法人は、投資主価値の最大化を図るべく、スポンサーである積水ハウスを中核企業とする積水ハウスグループからの運用資産の取得を基軸としたポートフォリオの構築を目指します。また、継続的に実施する独自の物件情報収集により、外部からの物件取得にも努めます。投資する不動産関連資産の選定にあたっては、経済情勢及び不動産市場動向等のマクロ的要因、不動産の立地する地域の周辺環境、都市計画の状況及びその将来動向等の地域的要因並びに不動産の土地及び建物の規模、形状及び接道条件等の個別的要因を総合的に考慮し、長期にわたり優位性を持つと考えられる不動産関連資産について、その生み出すキャッシュフローの予測並びにそれに基づく収益価格等の検討及び判断を行います。

また、本投資法人が本書の日付現在において保有する唯一の既存商業施設（注）である浜松プラザについては、安定運用に努めるとともに、積水ハウスと協働して施設全体の魅力度・資産価値の向上を図り、時機を見て売却の判断を行うことを検討します。

（注）本投資法人が保有を継続している主として商業施設の用に供される不動産関連資産をいいます。

(ロ) 内部成長戦略




本投資法人は、中長期的な観点から運用資産の収益性・資産価値を向上させるための諸施策を引き続き実施します。

本投資法人が保有する物件について、適切な時期のリフォーム・リノベーションを実施しリーシングの妨げになる専有部・共用部の老朽化・陳腐化を防ぐことで、運用資産の品質管理の徹底を図る等、費用対効果の最大化を意識した各種修繕工事の実施等を推進し、資産価値の維持・向上を図ります。

積水ハウスグループより取得する物件については、積水ハウスグループとのシナジーにより、稼働率の向上及び運営・管理の効率化を図るべく、原則として、当該物件の所在地を営業地域とする積和不動産グループ(注)にプロパティ・マネジメント業務を委託します。また、これまで既存の住居物件に係るプロパティ・マネジメント会社についても、適宜、積和不動産グループに集約しており、全国で約 59.5 万室の賃貸管理実績(平成 29 年 7 月末日現在)に裏付けられた積和不動産グループのプロパティ・マネジメント業務のノウハウ、全国ネットワークを活用したテナント募集及び効率的な管理が実現されていると、本投資法人は判断しています。今後もかかる方針を維持することで、運用資産に係る収益性の向上を図ります。更に、本投資法人では、原則として積水ハウスグループ以外から取得した住居物件について、物件名称のブランドを「エステイメゾン」に統一し、ブランドの確立を図るとともに、積水ハウスの賃貸住宅ブランド「プライムメゾン」及び積和不動産グループの賃貸住宅ブランド「マスト」シリーズと併せて本投資法人の総合的なブランド戦略を推進し、その品質性を訴求していきます。なお、商業施設である浜松プラザについては、積水ハウスが保有する敷地にコストコ浜松倉庫店が平成 29 年 9 月 1 日に開業しています。これに伴い、既存テナントへの相乗効果を企図した施設の改善等を通じて、引き続き安定運用に努めます。

(注)「積和不動産グループ」とは、積和不動産各社(7社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。なお、「積和不動産各社(7社)」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社、積和不動産関東株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社の7社をいいます。以下同じです。

〈本投資法人の主要ブランド説明〉

ブランド名	Prime Maison (プライムメゾン)	Esty Maison (エステイメゾン)	MAST シリーズ (マスト)
ロゴタイプ			
ブランド説明	積水ハウスブランド 積水ハウスがそのノウハウを活用して企画・開発又はその価値を認めて投資する高品質な都市型賃貸マンション	本投資法人独自ブランド 原則として、本投資法人が積水ハウスグループ以外から取得した高品質な都市型賃貸マンション	積和不動産グループブランド 原則として、積水ハウスグループである積和不動産各社(7社)が企画・開発又はその価値を認めて保有する高品質な賃貸住宅

(ハ) 財務戦略等

総資産有利子負債比率(LTV)については、資産運用会社の運用ガイドラインにおける上限は60%となっていますが、従前の方針のとおり、当面の間、50%台前半を上限の目処とした保守的な水準を維持することを基本とします。今後の借入れについては、これまでと同じく、長期・固定・分散を意識した資金調達を基本としつつも、固定・変動金利の最適なバランスに十分留意し、調達コストの削減を意識した取組みを継続していきます。

## 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)

### コミットメントラインの設定

平成 29 年 10 月 6 日付で、以下のとおりコミットメントライン契約を締結しています。なお、当該契約の締結は、平成 28 年 10 月 7 日付で締結したコミットメントライン契約が平成 29 年 10 月 31 日にコミットメント期間の終了日を迎えることに伴い、改めてコミットメントラインの設定を行うものです。

コミットメント極度額	10,000百万円
コミットメント開始日	平成29年11月1日
コミットメント終了日	平成30年10月31日
担保の有無	無担保・無保証
契約締結先	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社三井住友銀行
資金使途	物件取得資金、リファイナンス資金（投資法人債の償還を含みます。）及び保有不動産の改修・修繕工事資金

## ■投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算年月	第20期 平成27年9月30日現在	第21期 平成28年3月31日現在	第22期 平成28年9月30日現在	第23期 平成29年3月31日現在	第24期 平成29年9月30日現在
発行可能投資口総口数(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数(口)	1,018,110	1,018,110	1,018,110	1,105,510	1,105,510
出資総額 (百万円)	88,925	88,925	88,925	98,633	98,633
投資主数 (人)	11,943	11,958	10,935	10,702	10,599

### 2. 投資口に関する事項

平成29年9月30日現在における発行済投資口の総口数のうち、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(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	289,331	26.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	123,568	11.17
野村信託銀行株式会社(投信口)	42,104	3.80
積水ハウス株式会社	39,000	3.52
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	27,624	2.49
三菱UFJ信託銀行株式会社	20,103	1.81
株式会社八十二銀行	19,964	1.80
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ジーピーエフ クライアント オムニ - フル タックス 613	19,785	1.78
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	19,035	1.72
富士火災海上保険株式会社	17,130	1.54
合計	617,644	55.86

(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、小数第二位未満を切捨てにより表示しています。

### 3. 役員等に関する事項

#### (1) 役員等の氏名又は名称等

役職名	役員等の氏名 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	南 修(注2)	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役	—
監督役員	高松 薫	隼あすか法律事務所 弁護士	1,800
	小谷野 幹雄	小谷野公認会計士事務所 公認会計士	1,800
会計監査人	新日本有限責任監査法人	—	10,300

(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) 執行役員 南 修は、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の代表取締役を兼任しており、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(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、投信法第 105 条第 1 項各号の定めに従い、また、不再任については、会計監査人の業務執行状況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いたします。

(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、平成 27 年 12 月 22 日、金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止 3 か月（平成 28 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

平成 29 年 9 月 30 日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（機関の運営）	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
一般事務受託者（納税事務等）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱東京UFJ銀行

### ■ 投資法人の運用資産の状況

#### 1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域等 (注 1)	第 23 期 (平成 29 年 3 月 31 日)		第 24 期 (平成 29 年 9 月 30 日)	
			保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産比率 (%)
信託不動産	住居	東京圏主要都市部 (重点投資エリア)	136,294	64.9	135,485	64.5
		東京圏その他都市部	5,752	2.7	5,757	2.7
		全国主要都市	54,249	25.8	53,907	25.7
	住居 計		196,296	93.4	195,150	92.9
	その他信託不動産（商業施設）		3,714	1.8	3,705	1.8
その他信託不動産 計		3,714	1.8	3,705	1.8	
小計			200,010	95.2	198,856	94.7
預金・その他の資産			10,155	4.8	11,153	5.3
資産総額計			210,166	100.0	210,009	100.0

(注 1) 「地域等」欄に記載されている「東京圏主要都市部（重点投資エリア）」とは、東京 23 区、武蔵野市、三鷹市、小金井市、神奈川県横浜市及び川崎市を、「東京圏その他都市部」とは、上記以外の東京都全域（但し、島しょ部を除きます。）、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「全国主要都市」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市、福岡市並びにその通勤圏（中心部から概ね 30 分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部）及び上記以外の政令指定都市等（東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するもの）を表します。

(注 2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

## 2. 主要な保有資産

平成 29 年 9 月 30 日現在、本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位 10 物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる用途
エステイムゾン大島	7,005	9,905.97	9,706.25	98.0	3.5	共同住宅、店舗
エステイムゾン錦糸町Ⅱ	6,602	9,469.65	9,247.00	97.6	3.1	共同住宅、店舗
神戸女子学生会館	6,006	15,341.68	15,341.68	100.0	3.2	共同住宅
プライムゾン銀座イースト	4,924	6,177.20	5,925.78	95.9	2.4	共同住宅、店舗
エステイムゾン銀座	4,687	5,515.43	5,370.86	97.4	2.5	共同住宅、店舗
プライムゾン白金高輪	4,596	3,923.76	3,801.46	96.9	1.8	共同住宅
プライムゾン横濱日本大通	4,391	5,461.13	5,066.87	92.8	2.0	事務所、店舗、共同住宅
プライムゾン市谷山伏町	4,089	4,099.04	4,073.98	99.4	1.5	共同住宅
エステイムゾン鶴舞	3,781	13,812.40	13,812.40	100.0	2.2	共同住宅、店舗
浜松プラザ <sup>①</sup> （注）	3,705	15,958.49	15,958.49	100.0	1.3	店舗、事務所
合 計	49,791	89,664.75	88,304.77	98.5	23.6	

（注）当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」に準共有持分割合である 49%を乗じて得た値を記載しています。

## 3. 組入資産明細

### （1）不動産等組入資産明細

平成 29 年 9 月 30 日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有 形態	賃貸可能面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注 1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-1	エステイムゾン銀座	東京都中央区銀座三丁目11番19号	信託受益権	5,515.43	6,390	4,687
住居-3	エステイムゾン麻布永坂	東京都港区六本木五丁目13番12号	信託受益権	2,019.10	1,760	1,605
住居-4	エステイムゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東四丁目13番1号	信託受益権	2,062.10	2,000	1,885
住居-5	エステイムゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾一丁目13番4号	信託受益権	781.02	855	634
住居-6	エステイムゾン神田	東京都千代田区神田多町二丁目3番4号	信託受益権	1,706.54	1,570	1,260
住居-8	エステイムゾン北新宿	東京都新宿区北新宿一丁目28番17号	信託受益権	1,881.19	1,550	1,206
住居-10	エステイムゾン浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番9号	信託受益権	2,978.28	2,140	1,686
住居-11	エステイムゾン町田	東京都町田市原町田二丁目1番17号	信託受益権	3,090.89	1,550	1,133
住居-12	エステイムゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号	信託受益権	3,741.01	2,360	1,800
住居-14	エステイムゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番	信託受益権	3,737.47	1,230	919
住居-15	エステイムゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号	信託受益権	2,823.73	2,130	1,866
住居-16	エステイムゾン亀戸	東京都江東区亀戸六丁目57番11号	信託受益権	2,279.21	1,580	1,393
住居-17	エステイムゾン目黒	東京都目黒区三田二丁目10番12号	信託受益権	1,070.13	1,060	783
住居-19	エステイムゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨四丁目14番15号	信託受益権	2,619.17	1,590	1,498
住居-20	エステイムゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号	信託受益権	4,613.04	2,970	2,246
住居-21	エステイムゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号	信託受益権	1,656.02	1,130	1,106
住居-22	エステイムゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋一丁目18番19号	信託受益権	1,285.83	932	701
住居-23	エステイムゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江二丁目12番10	信託受益権	1,804.48	1,040	934
住居-24	エステイムゾン五反田	東京都品川区西五反田七丁目7番2号	信託受益権	3,871.15	3,090	2,719
住居-25	エステイムゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井五丁目9番10号	信託受益権	2,979.85	2,730	2,204
住居-26	エステイムゾン品川シーサイト <sup>①</sup>	東京都品川区東品川三丁目25番20号 他	信託受益権	2,602.30	2,010	1,953
住居-27	エステイムゾン南麻布	東京都港区南麻布一丁目10番8号	信託受益権	1,082.12	1,220	1,184
住居-28	エステイムゾン城東	大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号	信託受益権	2,065.92	951	966
住居-29	エステイムゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	信託受益権	2,321.04	1,080	1,103

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有 形態	賃貸可能面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-30	エステイムゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町12番4号	信託受益権	2,824.86	1,860	1,705
住居-31	エステイムゾン麻布十番	東京都港区麻布十番一丁目11番1号	信託受益権	1,755.31	2,620	2,589
住居-33	エステイムゾン板橋本町	東京都板橋区大和町14番14号	信託受益権	1,274.49	927	903
住居-34	エステイムゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉二丁目12番15号	信託受益権	1,362.36	773	783
住居-35	エステイムゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町4番3	信託受益権	1,058.82	364	373
住居-36	エステイムゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町6番12	信託受益権	1,943.72	738	700
住居-37	エステイムゾン四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番	信託受益権	2,261.28	1,170	1,263
住居-39	エステイムゾン東品川	東京都品川区東品川一丁目10番1号	信託受益権	2,936.72	2,400	2,413
住居-40	エステイムゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉三丁目2番8号	信託受益権	2,155.16	875	871
住居-41	エステイムゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21	信託受益権	3,643.42	1,900	1,880
住居-42	エステイムゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋二丁目46番11号	信託受益権	3,915.81	2,480	2,453
住居-43	エステイムゾン武蔵小山	東京都品川区荏原三丁目1番7号	信託受益権	1,176.78	1,040	932
住居-44	エステイムゾン千駄木	東京都文京区千駄木三丁目49番1	信託受益権	897.30	697	701
住居-45	エステイムゾン四谷坂町	東京都新宿区四谷坂町6番20号	信託受益権	2,453.17	2,090	2,161
住居-46	エステイムゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚七丁目2番80	信託受益権	9,106.08	2,400	2,154
住居-47	エステイムゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3	信託受益権	2,261.91	821	793
住居-48	エステイムゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9	信託受益権	856.08	824	826
住居-50	プライムゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町五丁目15番3号	信託受益権	3,924.58	1,860	1,472
住居-51	プライムゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜二丁目10番14号	信託受益権	3,118.11	1,490	1,021
住居-52	プライムゾン萱場公園	愛知県名古屋市中千種区萱場二丁目7番13号	信託受益権	2,163.98	787	590
住居-53	エステイムゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬三丁目11番6	信託受益権	894.64	786	659
住居-54	エステイムゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町32番16	信託受益権	4,036.66	2,640	2,076
住居-55	マスト博多	福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目22番25	信託受益権	9,614.80	2,360	1,749
住居-56	エステイムゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸一丁目1番8	信託受益権	1,611.54	1,220	1,013
住居-57	エステイムゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町二丁目6番5	信託受益権	2,275.24	1,740	1,512
住居-58	プライムゾン御器所	愛知県名古屋市中区昭和区阿由知通二丁目17番2	信託受益権	4,427.65	1,890	1,507
住居-59	プライムゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13	信託受益権	2,040.35	909	744
住居-60	プライムゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目9番17	信託受益権	1,798.97	601	495
住居-61	プライムゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜三丁目9番1	信託受益権	7,514.76	1,900	1,891
住居-62	エステイムゾン秋葉原	東京都台東区上野三丁目4番2	信託受益権	2,324.65	1,980	1,473
住居-63	エステイムゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚一丁目61番17	信託受益権	3,701.70	3,350	2,756
住居-64	プライムゾン銀座イースト	東京都中央区築地一丁目2番1号	信託受益権	6,177.20	6,160	4,924
住居-65	プライムゾン高見	愛知県名古屋市中千種区高見二丁目6番7号	信託受益権	2,016.79	1,050	849
住居-66	プライムゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南三丁目11番7号	信託受益権	2,168.59	821	666
住居-67	プライムゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目3番7号	信託受益権	6,728.20	1,360	1,027
住居-68	エステイムゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野三丁目9番36号	信託受益権	4,014.07	1,580	1,246
住居-69	エステイムゾン千石	東京都文京区千石四丁目6番17	信託受益権	1,498.13	1,360	1,072
住居-70	エステイムゾン代沢	東京都世田谷区代沢二丁目39番13	信託受益権	2,352.90	2,280	1,869
住居-71	エステイムゾン戸越	東京都品川区戸越一丁目25番5号	信託受益権	1,943.17	1,730	1,351
住居-72	エステイムゾン瓦町	大阪府大阪市中央区瓦町三丁目2番10	信託受益権	3,486.48	1,940	1,546
住居-73	エステイムゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満五丁目15番3号	信託受益権	2,877.90	1,680	1,359
住居-74	エステイムゾン白金台	東京都品川区上大崎一丁目1番4号	信託受益権	2,675.11	2,390	1,942



不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有 形態	賃貸可能面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-75	エステイション東新宿	東京都新宿区新宿六丁目22番5	信託受益権	1,889.50	1,640	1,325
住居-76	エステイション元麻布	東京都港区元麻布三丁目6番6	信託受益権	1,199.86	1,510	1,162
住居-77	エステイション都立大学	東京都目黒区平町二丁目7番17	信託受益権	1,035.78	842	726
住居-78	エステイション武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山三丁目11番4	信託受益権	1,073.59	1,040	829
住居-79	エステイション中野	東京都中野区中央五丁目48番2	信託受益権	2,023.72	1,870	1,512
住居-80	エステイション新中野	東京都中野区本町六丁目10番7	信託受益権	1,107.57	1,020	832
住居-81	エステイション中野富士見町	東京都中野区弥生町五丁目13番1	信託受益権	1,299.60	967	852
住居-82	エステイション哲学堂	東京都中野区松が丘二丁目12番15	信託受益権	1,531.89	1,170	930
住居-83	エステイション高円寺	東京都杉並区高円寺南五丁目25番26	信託受益権	1,527.52	1,140	949
住居-84	エステイション押上	東京都墨田区業平五丁目11番5	信託受益権	3,180.90	2,440	1,904
住居-85	エステイション赤羽	東京都北区赤羽二丁目39番5	信託受益権	4,302.84	3,300	2,637
住居-86	エステイション王子	東京都北区王子二丁目25番8	信託受益権	2,289.44	1,660	1,335
住居-87	プライムマンション早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町544番地11	信託受益権	1,650.66	1,580	1,232
住居-88	プライムマンション八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目11番9	信託受益権	1,382.32	1,460	1,112
住居-89	プライムマンション神保町	東京都千代田区神田神保町一丁目50番地9	信託受益権	1,819.90	1,920	1,584
住居-90	プライムマンション御殿山イースト	東京都品川区北品川六丁目6番33	信託受益権	2,512.91	2,820	2,087
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸50番地6	信託受益権	803.36	555	471
住居-92	エステイション葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目14番20号	信託受益権	4,809.68	2,490	2,066
住居-93	エステイション薬院	福岡県福岡市中央区平尾一丁目13番8号	信託受益権	5,213.51	2,370	2,016
住居-94	エステイション錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋三丁目5番19	信託受益権	9,469.65	8,340	6,602
住居-95	エステイション大島	東京都江東区大島五丁目32番5	信託受益権	9,905.97	8,730	7,005
住居-96	プライムマンション富士見台	愛知県名古屋市中区千種区富士見台一丁目25番地	信託受益権	5,704.63	2,080	1,756
住居-97	エステイション鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田二丁目20番1号	信託受益権	13,812.40	4,500	3,781
住居-98	プライムマンション森下	東京都江東区森下三丁目6番4	信託受益権	2,180.78	1,920	1,727
住居-99	プライムマンション品川	東京都品川区北品川一丁目3番16号	信託受益権	2,107.88	1,980	1,691
住居-100	プライムマンション大通公園	北海道札幌市中央区大通西六丁目5番地2	信託受益権	7,360.37	3,160	2,675
住居-101	プライムマンション南2条	北海道札幌市中央区南2条西九丁目1番地1	信託受益権	6,019.09	1,940	1,479
住居-102	プライムマンション鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西一丁目6番地1	信託受益権	4,102.08	1,250	979
住居-103	プライムマンションセントラルパーク	福岡県福岡市東区香椎照葉四丁目2番5	信託受益権	10,268.74	2,309	2,266
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区八広五丁目30番10号	信託受益権	3,409.16	1,910	1,686
住居-105	プライムマンション恵比寿	東京都渋谷区恵比寿一丁目22番19号	信託受益権	3,010.66	4,360	3,622
住居-106	エステイション芝浦	東京都港区芝浦二丁目8番3号	信託受益権	3,795.82	2,910	2,870
住居-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉二丁目155番地1	信託受益権	4,634.50	1,090	1,031
住居-108	グランマスト鶴の森	三重県四日市市鶴の森一丁目6番7号	信託受益権	2,280.00	830	757
住居-109	エステイションつつじヶ丘	東京都調布市西つつじヶ丘一丁目14番地19 他	信託受益権	1,849.70	913	955
住居-110	エステイション港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目45番25号 他	信託受益権	6,867.48	2,751	2,833
住居-111	マストライフ日野	東京都日野市新町一丁目19番地3	信託受益権	2,827.55	1,390	1,323
住居-112	プライムマンション横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町一丁目4番地 他	信託受益権	5,461.13	4,790	4,391
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中七丁目1番地6	信託受益権	15,341.68	5,880	6,006
住居-114	プライムマンション渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目10番4号	信託受益権	1,972.59	2,360	2,232
住居-115	プライムマンション初台	東京都渋谷区初台一丁目45番2号	信託受益権	2,879.20	2,940	2,764
住居-116	エステイション上町台	大阪府大阪市中央区上本町西一丁目1番16	信託受益権	2,225.52	1,020	977

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有 形態	賃貸可能面積 (㎡)	期 末 算定価額 (注1) (百万円)	帳簿価額 (百万円)
住居-117	エステイション神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目2番27	信託受益権	2,007.00	976	998
住居-118	プライムマンション白金高輪	東京都港区三田四丁目7番26	信託受益権	3,923.76	4,800	4,596
住居-119	プライムマンション市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町2番5	信託受益権	4,099.04	4,220	4,089
住居-120	エステイション森下	東京都墨田区菊川一丁目13番11	信託受益権	748.92	643	656
住居 小計				366,776.31	226,547	195,150
商業-1	浜松フラスカ(注2)	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	信託受益権	15,958.49	2,891	3,705
その他信託不動産(商業施設) 小計				15,958.49	2,891	3,705
合 計				382,734.80	229,438	198,856

(注1) 「期末算定価額」は、不動産鑑定士による平成29年9月30日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

(注2) 当該信託不動産は準共有であり、施設の「賃貸可能面積」に準共有持分割合である49%を乗じて得た値を記載しています。

本投資法人が投資する各物件の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

用途	物件番号	不動産等の名称	第23期(平成28.10.1～平成29.3.31)				第24期(平成29.4.1～平成29.9.30)			
			テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
住居	住居-1	エステイション銀座	1	98.0	176	2.6	1	97.4	173	2.5
	住居-3	エステイション麻布永坂	1	91.5	47	0.7	1	91.5	48	0.7
	住居-4	エステイション恵比寿Ⅱ	1	97.5	55	0.8	1	97.9	56	0.8
	住居-5	エステイション恵比寿	1	85.0	21	0.3	1	100.0	22	0.3
	住居-6	エステイション神田	1	95.6	44	0.6	1	96.3	45	0.7
	住居-8	エステイション北新宿	1	92.9	47	0.7	1	100.0	48	0.7
	住居-10	エステイション浅草駒形	1	100.0	66	1.0	1	94.5	64	0.9
	住居-11	エステイション町田	1	98.4	51	0.7	1	91.8	51	0.7
	住居-12	エステイション三川崎	1	96.6	74	1.1	1	95.3	74	1.1
	住居-14	エステイション新川崎	1	100.0	32	0.5	1	100.0	32	0.5
	住居-15	エステイション横浜	1	100.0	65	1.0	1	100.0	65	1.0
	住居-16	エステイション亀戸	1	98.9	54	0.8	1	97.0	54	0.8
	住居-17	エステイション目黒	1	100.0	31	0.5	1	95.0	31	0.5
	住居-18	エステイション八千代緑が丘	-	-	29	0.4	-	-	-	-
	住居-19	エステイション巣鴨	1	97.3	49	0.7	1	100.0	50	0.7
	住居-20	エステイション京橋	1	99.4	91	1.3	1	96.9	89	1.3
	住居-21	エステイション目黒本町	1	93.4	32	0.5	1	86.0	29	0.4
	住居-22	エステイション白楽	1	92.7	30	0.4	1	96.5	30	0.4
	住居-23	エステイション南堀江	1	97.0	33	0.5	1	96.8	34	0.5
	住居-24	エステイション五反田	1	96.6	95	1.4	1	94.3	92	1.3
	住居-25	エステイション大井仙台坂	1	97.9	78	1.1	1	98.7	77	1.1
	住居-26	エステイション品川シーサイド	1	98.3	65	0.9	1	93.4	63	0.9
	住居-27	エステイション南麻布	1	100.0	36	0.5	1	98.1	35	0.5
	住居-28	エステイション城東	1	100.0	32	0.5	1	93.6	33	0.5
	住居-29	エステイション塚本	1	100.0	38	0.6	1	97.9	40	0.6
	住居-30	エステイション三川崎Ⅱ	1	100.0	61	0.9	1	96.9	61	0.9
	住居-31	エステイション麻布十番	1	98.8	68	1.0	1	91.8	66	1.0
	住居-33	エステイション板橋本町	1	98.4	29	0.4	1	95.4	28	0.4
	住居-34	エステイション大泉学園	1	96.2	25	0.4	1	89.8	26	0.4
	住居-35	エステイション天神東Ⅰ	1	94.4	15	0.2	1	100.0	15	0.2
	住居-36	エステイション天神東Ⅱ	1	98.8	27	0.4	1	93.9	28	0.4
	住居-37	エステイション四条西洞院	1	100.0	41	0.6	1	95.5	41	0.6
	住居-39	エステイション東品川	1	93.6	71	1.0	1	94.4	71	1.0
	住居-40	エステイション八王子みなみ野	1	96.5	32	0.5	1	97.7	34	0.5
	住居-41	エステイション西中島	1	96.9	64	0.9	1	92.1	64	0.9
	住居-42	エステイション板橋区役所前	1	99.2	77	1.1	1	96.0	76	1.1
	住居-43	エステイション武蔵小山	1	98.2	30	0.4	1	100.0	31	0.5
	住居-44	エステイション千駄木	1	93.1	22	0.3	1	100.0	22	0.3
	住居-45	エステイション四谷坂町	1	100.0	61	0.9	1	96.7	60	0.9

用途	物件番号	不動産等の名称	第23期(平成28.10.1～平成29.3.31)				第24期(平成29.4.1～平成29.9.30)			
			テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
住居	住居-46	エスティムゾン博多東	1	97.6	85	1.2	1	97.5	91	1.3
	住居-47	エスティムゾン上呉服	1	98.5	29	0.4	1	98.5	28	0.4
	住居-48	エスティムゾン三軒茶屋	1	94.4	24	0.4	1	88.8	24	0.4
	住居-50	ブライムゾン武蔵野の杜	1	97.9	60	0.9	1	96.4	63	0.9
	住居-51	ブライムゾン東桜	1	98.6	51	0.8	1	88.9	50	0.7
	住居-52	ブライムゾン萱場公園	1	100.0	30	0.4	1	93.0	27	0.4
	住居-53	エスティムゾン三軒茶屋Ⅱ	1	100.0	24	0.4	1	88.8	23	0.3
	住居-54	エスティムゾン板橋C6	1	97.9	79	1.2	1	97.0	78	1.1
	住居-55	マスト博多	1	100.0	92	1.3	1	100.0	93	1.3
	住居-56	エスティムゾン錦糸町	1	100.0	35	0.5	1	91.6	35	0.5
	住居-57	エスティムゾン武蔵小金井	1	95.1	53	0.8	1	98.0	52	0.8
	住居-58	ブライムゾン御器所	1	98.4	64	0.9	1	92.7	59	0.9
	住居-59	ブライムゾン夕陽ヶ丘	1	100.0	30	0.4	1	100.0	30	0.4
	住居-60	ブライムゾン北田辺	1	100.0	21	0.3	1	96.6	23	0.3
	住居-61	ブライムゾン百道浜	1	100.0	69	1.0	1	100.0	68	1.0
	住居-62	エスティムゾン秋葉原	1	96.2	56	0.8	1	97.5	56	0.8
	住居-63	エスティムゾン笹塚	1	96.6	92	1.3	1	97.5	88	1.3
	住居-64	ブライムゾン銀座イースト	1	97.2	167	2.4	1	95.9	165	2.4
	住居-65	ブライムゾン高見	1	89.9	33	0.5	1	92.9	33	0.5
	住居-66	ブライムゾン矢田南	1	96.6	28	0.4	1	96.1	28	0.4
	住居-67	ブライムゾン照葉	1	100.0	51	0.8	1	100.0	53	0.8
	住居-68	エスティムゾン東白壁	1	100.0	48	0.7	1	100.0	47	0.7
	住居-69	エスティムゾン千石	1	91.7	37	0.6	1	98.4	37	0.5
	住居-70	エスティムゾン代沢	1	97.6	59	0.9	1	98.9	59	0.9
	住居-71	エスティムゾン戸越	1	99.0	48	0.7	1	97.8	49	0.7
	住居-72	エスティムゾン瓦町	1	94.7	59	0.9	1	95.0	59	0.9
	住居-73	エスティムゾン西天満	1	94.8	51	0.7	1	97.1	51	0.7
	住居-74	エスティムゾン白金台	1	94.1	62	0.9	1	97.8	66	1.0
	住居-75	エスティムゾン東新宿	1	98.2	47	0.7	1	97.8	47	0.7
	住居-76	エスティムゾン元麻布	1	100.0	32	0.5	1	100.0	39	0.6
	住居-77	エスティムゾン都立大学	1	95.3	24	0.4	1	100.0	21	0.3
	住居-78	エスティムゾン武蔵小山Ⅱ	1	100.0	28	0.4	1	97.8	30	0.4
	住居-79	エスティムゾン中野	1	97.9	50	0.7	1	100.0	51	0.7
	住居-80	エスティムゾン新中野	1	95.9	27	0.4	1	98.0	28	0.4
	住居-81	エスティムゾン中野富士見町	1	93.4	28	0.4	1	100.0	29	0.4
	住居-82	エスティムゾン哲学堂	1	97.6	33	0.5	1	96.9	33	0.5
住居-83	エスティムゾン高円寺	1	95.1	32	0.5	1	100.0	32	0.5	
住居-84	エスティムゾン押上	1	98.8	70	1.0	1	100.0	71	1.0	
住居-85	エスティムゾン赤羽	1	97.0	85	1.2	1	98.2	93	1.4	
住居-86	エスティムゾン王子	1	98.9	48	0.7	1	100.0	47	0.7	

用途	物件番号	不動産等の名称	第23期(平成28.10.1～平成29.3.31)				第24期(平成29.4.1～平成29.9.30)			
			テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント 総数 期末時点 (注1) (件)	稼働率 期末時点 (注2) (%)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
住居	住居-87	ブライムゾン早稲田	1	93.0	43	0.6	1	96.1	43	0.6
	住居-88	ブライムゾン八丁堀	1	90.0	37	0.5	1	96.9	37	0.5
	住居-89	ブライムゾン神保町	1	93.6	54	0.8	1	93.6	52	0.8
	住居-90	ブライムゾン御殿山イースト	1	95.7	79	1.2	1	89.0	78	1.1
	住居-91	マストライフ秋葉原	1	100.0	15	0.2	1	100.0	15	0.2
	住居-92	エステイムゾン葵	1	96.3	75	1.1	1	88.7	75	1.1
	住居-93	エステイムゾン薬院	1	96.4	74	1.1	1	97.1	74	1.1
	住居-94	エステイムゾン錦糸町Ⅱ	1	95.8	219	3.2	1	97.6	215	3.1
	住居-95	エステイムゾン大島	1	98.9	235	3.4	1	98.0	239	3.5
	住居-96	ブライムゾン富士見台	1	91.0	70	1.0	1	91.2	69	1.0
	住居-97	エステイムゾン鶴舞	1	100.0	155	2.3	1	100.0	155	2.2
	住居-98	ブライムゾン森下	1	100.0	55	0.8	1	94.3	56	0.8
	住居-99	ブライムゾン品川	1	100.0	55	0.8	1	98.3	56	0.8
	住居-100	ブライムゾン大通公園	1	92.3	116	1.7	1	96.0	116	1.7
	住居-101	ブライムゾン南2条	1	99.1	68	1.0	1	96.5	69	1.0
	住居-102	ブライムゾン鴨々川	1	98.0	47	0.7	1	92.5	45	0.7
	住居-103	ブライムゾンセントラルパーク	1	100.0	87	1.3	1	98.6	87	1.3
	住居-104	マストライフ八広	1	100.0	56	0.8	1	100.0	56	0.8
	住居-105	ブライムゾン恵比寿	1	100.0	112	1.6	1	94.8	108	1.6
	住居-106	エステイムゾン芝浦	1	95.8	79	1.2	1	98.6	78	1.1
住居-107	グランマスト金沢西泉	1	100.0	41	0.6	1	100.0	41	0.6	
住居-108	グランマスト鶴の森	1	100.0	26	0.4	1	100.0	26	0.4	
住居-109	エステイムゾンつつじヶ丘	1	92.2	29	0.4	1	89.7	27	0.4	
住居-110	エステイムゾン港北綱島	1	100.0	80	1.2	1	100.0	78	1.1	
住居-111	マストライフ日野	1	98.1	47	0.7	1	100.0	48	0.7	
住居-112	ブライムゾン横濱日本大通	1	98.1	143	2.1	1	92.8	135	2.0	
住居-113	神戸女子学生会館	1	100.0	222	3.2	1	100.0	222	3.2	
住居-114	ブライムゾン渋谷	1	96.6	63	0.9	1	100.0	62	0.9	
住居-115	ブライムゾン初台	1	94.7	80	1.2	1	96.6	80	1.2	
住居-116	エステイムゾン上町台	1	97.5	31	0.5	1	100.0	32	0.5	
住居-117	エステイムゾン神戸三宮	1	98.3	29	0.4	1	94.8	29	0.4	
住居-118	ブライムゾン白金高輪	1	98.1	103	1.5	1	96.9	126	1.8	
住居-119	ブライムゾン市谷山伏町	1	93.9	85	1.2	1	99.4	106	1.5	
住居-120	エステイムゾン森下	1	95.1	3	0.1	1	100.0	18	0.3	
		住居 小計	112	97.7	6,799	98.7	112	97.0	6,824	98.7
商業施設 その他信託 不動産	商業-1	浜松ブライズ	4	100.0	87	1.3	5	100.0	91	1.3
		その他信託不動産(商業施設)小計	4	100.0	87	1.3	5	100.0	91	1.3
		合計	116	97.8	6,886	100.0	117	97.1	6,916	100.0

(注1)「テナント総数」は、期末日現在、各取得済資産について信託受託者との間で直接の賃貸借契約関係にある賃借人の数（マスターリース会社を含みます。）を記載しています。なお、「マスターリース会社」とは、第三者に転貸することを目的とした建物全体の賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結している賃借人をいいます。

(注2)賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている物件のうち、転借人への賃貸借状況により本投資法人の受領する賃料が変動しうるものについては、転借人の入居状況に基づく稼働率（当該計算期間末の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しています。

(2) 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。

(3) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(4) 有価証券組入資産明細表

該当事項はありません。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年9月30日現在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	61,304,500	59,204,500	—

(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表示しています。

(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。

5. 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等は、前記3.組入資産明細に記載しており、平成29年9月30日現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入はありません。

6. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## ■保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

保有資産に関し、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経理される部分が含まれています。

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)		
			総額	当期支払額	既支払総額
エステイメゾン鶴舞 (愛知県名古屋市)	大規模改修工事	自 平成 29 年 10 月 至 平成 30 年 7 月	205	—	—
プライムメゾン照葉 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成 29 年 6 月 至 平成 30 年 3 月	174	—	—
エステイメゾン笹塚 (東京都渋谷区)	大規模改修工事	自 平成 29 年 11 月 至 平成 30 年 6 月	96	—	—
エステイメゾン板橋 C 6 (東京都板橋区)	大規模改修工事	自 平成 29 年 6 月 至 平成 29 年 11 月	85	35	—
エステイメゾン亀戸 (東京都江東区)	大規模改修工事	自 平成 29 年 9 月 至 平成 30 年 1 月	66	—	—
エステイメゾン新川崎 (神奈川県川崎市)	大規模改修工事	自 平成 29 年 11 月 至 平成 30 年 3 月	43	—	—
エステイメゾン目黒本町 (東京都目黒区)	大規模改修工事	自 平成 29 年 12 月 至 平成 30 年 3 月	38	—	—
エステイメゾン港北綱島 (神奈川県横浜市)	大規模改修工事	自 平成 29 年 12 月 至 平成 30 年 3 月	38	—	—
プライムメゾン富士見台他 5 物件 (愛知県名古屋市他)	共用部 LED 化工事	自 平成 29 年 10 月 至 平成 30 年 3 月	11	—	—

### 2. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が信託不動産に対して実施した資本的支出に該当する工事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 446 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 211 百万円と合わせて 657 百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額(百万円)
エステイメゾン博多東 (福岡県福岡市)	大規模改修工事	自 平成 28 年 12 月 至 平成 29 年 9 月	167
エステイメゾン巢鴨 (東京都豊島区)	大規模改修工事	自 平成 29 年 6 月 至 平成 29 年 9 月	59
エステイメゾンつつじヶ丘 (東京都調布市)	大規模改修工事	自 平成 29 年 5 月 至 平成 29 年 9 月	51
プライムメゾン百道浜他11物件 (福岡県福岡市他)	共用部 LED 化工事	自 平成 29 年 4 月 至 平成 29 年 9 月	22
プライムメゾン富士見台 (愛知県名古屋市)	大規模改修工事	自 平成 29 年 6 月 至 平成 29 年 8 月	19
その他			124
合計			446

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
	自平成27年4月1日 至平成27年9月30日	自平成27年10月1日 至平成28年3月31日	自平成28年4月1日 至平成28年9月30日	自平成28年10月1日 至平成29年3月31日	自平成29年4月1日 至平成29年9月30日
当期首積立金残高	45	184	359	489	530
当期積立額	170	329	322	424	900
当期積立金取崩額	31	154	192	383	413
次期繰越額	184	359	489	530	1,017

## ■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23期	第24期
(a) 資産運用報酬	360,581	364,317
(b) 資産保管手数料	16,135	16,529
(c) 一般事務委託手数料	36,151	37,232
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) 会計監査人報酬	10,300	10,300
(f) その他の費用	172,476	184,482
合計	599,245	616,462

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、個々の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が第23期 39,016千円、その他売却費用に計上した物件売却に係る運用報酬が第23期 10,000千円あります。



## 2. 借入状況

平成 29 年 9 月 30 日現在における金融機関ごとの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	用途	摘要	
長期 借入 金	株式会社日本政策投資銀行	平成 24 年 8 月 2 日	941	941	1.15475%	平成 31 年 2 月 28 日	期限 一括	(注 3)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		1,470	1,470						
	株式会社三井住友銀行		1,470	1,470						
	農林中央金庫	平成 24 年 8 月 2 日	2,352	—	0.95750%					
	株式会社みずほ銀行		176	—						
	株式会社三井住友銀行		176	—						
	株式会社みずほ銀行	平成 25 年 2 月 8 日	750	750	0.89900%	平成 31 年 2 月 28 日				(注 4)
	みずほ信託銀行株式会社		2,250	2,250						
	株式会社三井住友銀行		750	750						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		750	750						
	株式会社みずほ銀行	平成 25 年 2 月 28 日	400	400	1.02225%	平成 32 年 2 月 28 日				
	みずほ信託銀行株式会社		500	500						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		1,700	1,700						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,142	2,142						
	株式会社りそな銀行		500	500						
	株式会社七十七銀行	平成 25 年 2 月 28 日	500	500	0.75600%	平成 30 年 2 月 28 日 (注 2)				
	株式会社広島銀行		500	500						
	株式会社みずほ銀行		100	100						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		500	500						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500						
	株式会社あおぞら銀行	平成 25 年 8 月 30 日	1,000	1,000	1.17200%	平成 32 年 8 月 31 日		(注 3)		
	株式会社みずほ銀行		500	500						
	みずほ信託銀行株式会社		200	200						
	三井住友信託銀行株式会社		2,500	2,500						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		600	600						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		200	200						
	株式会社りそな銀行		500	500						
	株式会社あおぞら銀行	平成 25 年 8 月 30 日	500	500	0.45727%	平成 30 年 8 月 31 日 (注 2)				
株式会社みずほ銀行	200		200							
みずほ信託銀行株式会社	200		200							
株式会社三井住友銀行	1,100		1,100							
三井住友信託銀行株式会社	500		500							
株式会社みずほ銀行	平成 26 年 1 月 31 日	300	300	1.17350%	平成 34 年 2 月 28 日	(注 4)				
株式会社三井住友銀行		300	300							
三井住友信託銀行株式会社		400	400							
株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800							

	区 分	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
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成 26 年 2 月 28 日	400	400	1.11000%	平成 34 年 2 月 28 日	期限一括		無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		980	980					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社池田泉州銀行	平成 26 年 2 月 28 日	500	500	0.95225%	平成 33 年 2 月 26 日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社山口銀行	500	500						
	株式会社りそな銀行	500	500						
	株式会社みずほ銀行	平成 26 年 2 月 28 日	405	405	0.79614%	平成 32 年 2 月 28 日			
	株式会社三井住友銀行		1,145	1,145					
	株式会社静岡銀行	平成 26 年 3 月 28 日	500	500	0.97300%	平成 33 年 2 月 26 日			
	信金中央金庫		500	500					
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
株式会社三井住友銀行	300		300						
株式会社みずほ銀行	平成 26 年 8 月 29 日	2,500	2,500	0.96475%	平成 34 年 8 月 31 日				
株式会社三井住友銀行		2,000	2,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行		900	900						
株式会社みずほ銀行	平成 26 年 8 月 29 日	2,450	2,450	0.83600%	平成 33 年 8 月 31 日				
株式会社三井住友銀行		1,950	1,950						

	区 分	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	
	借入先									
長期 借入 金	株式会社あおぞら銀行	平成 27 年 2 月 27 日	200	200	0.86650%	平成 35 年 2 月 28 日				
	株式会社池田泉州銀行		200	200						
	株式会社静岡銀行		200	200						
	株式会社七十七銀行		200	200						
	信金中央金庫		200	200						
	農林中央金庫		500	500						
	株式会社広島銀行		200	200						
	株式会社福岡銀行		700	700						
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						
	みずほ信託銀行株式会社		800	800						
	株式会社三井住友銀行		600	600						
	三井住友信託銀行株式会社		300	300						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		800	800						
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500						
	株式会社山口銀行		200	200						
	株式会社りそな銀行	500	500							
	株式会社日本政策投資銀行	平成 27 年 2 月 27 日	1,000	1,000	0.85250%	平成 35 年 2 月 28 日	期限 一括		(注 3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	平成 27 年 2 月 27 日	800	800	0.73975%	平成 34 年 2 月 28 日				
	株式会社福岡銀行		500	500						
	株式会社みずほ銀行		500	500						
	株式会社三井住友銀行		500	500						
	株式会社三菱東京UFJ銀行		300	300						
	株式会社りそな銀行		750	750						
	株式会社池田泉州銀行	平成 27 年 2 月 27 日	500	500	0.62800%	平成 33 年 2 月 26 日				
	株式会社静岡銀行		500	500						
	株式会社七十七銀行		500	500						
	信金中央金庫		500	500						
	農林中央金庫		500	500						
	株式会社広島銀行		500	500						
	株式会社みずほ銀行		600	600						
	株式会社三井住友銀行		300	300						
	株式会社みずほ銀行		450	450						
みずほ信託銀行株式会社	平成 28 年 1 月 29 日	1,000	1,000	0.68030%	平成 35 年 8 月 31 日					
株式会社三井住友銀行	450	450								
株式会社日本政策投資銀行	平成 28 年 1 月 29 日	2,100	2,100	0.67400%	平成 35 年 8 月 31 日			(注 4)		
株式会社みずほ銀行		100	100							

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	株式会社あおぞら銀行	平成 28 年 4 月 1 日	200	200	0.45503%	平成 36 年 2 月 29 日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証			
	農林中央金庫		300	300								
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100								
	みずほ信託銀行株式会社		500	500								
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100								
	三井住友信託銀行株式会社		450	450								
	株式会社三菱東京UFJ銀行		700	700								
	株式会社山口銀行		100	100								
	株式会社りそな銀行		300	300								
	株式会社池田泉州銀行		平成 28 年 4 月 1 日	100						100	0.50500%	平成 36 年 2 月 29 日
	株式会社静岡銀行	100		100								
	株式会社七十七銀行	100		100								
	信金中央金庫	100		100								
	株式会社日本政策投資銀行	600		600								
	株式会社広島銀行	100		100								
	株式会社福岡銀行	200		200								
	三菱UFJ信託銀行株式会社	450		450								
	株式会社日本政策投資銀行	平成 28 年 8 月 31 日		400	400	0.59750%				平成 37 年 8 月 29 日		
	株式会社みずほ銀行			800	800							
	株式会社三井住友銀行		800	800								
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000								
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成 28 年 8 月 31 日	600	600	0.57000%	平成 37 年 8 月 29 日						
	農林中央金庫	平成 28 年 8 月 31 日	300	300	0.49500%	平成 36 年 8 月 30 日						
	株式会社みずほ銀行		200	200								
	みずほ信託銀行株式会社		500	500								
	株式会社三井住友銀行		200	200								
	三井住友信託銀行株式会社		400	400								
株式会社りそな銀行	300		300									
株式会社あおぞら銀行	平成 29 年 2 月 28 日		300	300			0.77880%	平成 38 年 2 月 27 日				
株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200									
株式会社福岡銀行		500	500									
株式会社みずほ銀行		700	700									
三菱UFJ信託銀行株式会社		800	800									
株式会社山口銀行		500	500									

区分	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	用途	摘要					
									借入先				
長期 借入 金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年2月28日	1,500	1,500	0.72500%	平成38年2月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証				
	信金中央金庫	平成29年2月28日	300	300	0.67000%	平成37年2月28日							
	株式会社みずほ銀行		200	200									
	みずほ信託銀行株式会社		600	600									
	三井住友信託銀行株式会社		300	300									
	株式会社りそな銀行		400	400									
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年2月28日	600	600	0.61000%	平成37年2月28日							
	株式会社三井住友銀行	平成29年2月28日	1,600	1,600	0.31000%	平成32年8月31日							
	農林中央金庫	平成29年8月31日	—	2,352	0.61380%	平成37年8月29日							
	株式会社みずほ銀行		—	176									
	小計		91,209	91,032									
	合計		91,209	91,032									

(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、小数第六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。

(注3) 資金用途は、既存借入金の返済です。

(注4) 資金用途は、不動産信託受益権の取得資金等です。

### 3. 投資法人債

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	平成25年2月28日	4,000	4,000	0.630	平成30年2月28日 (注1)	期限一括	(注2)	(注4)
第2回無担保投資法人債	平成25年2月28日	2,000	2,000	1.000	平成32年2月28日		(注3)	
第3回無担保投資法人債	平成26年2月28日	2,500	2,500	0.374	平成31年2月28日			
第4回無担保投資法人債	平成26年2月28日	3,000	3,000	1.069	平成36年2月28日			
第5回無担保投資法人債	平成26年8月29日	3,000	3,000	0.871	平成36年8月30日			
合計		14,500	14,500					

(注1) 当期末において、貸借対照表上、1年内償還予定の投資法人債として流動負債に計上しています。

(注2) 資金使途は、既存借入金の返済及び不動産信託受益権の取得資金等です。

(注3) 資金使途は、既存借入金の返済資金等です。

(注4) 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

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

## ■期中の売買状況

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

該当事項はありません。

### 2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等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

該当事項はありません。

### 4. 利害関係人等との取引状況

#### (1) 取引状況

該当事項はありません。

#### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
管理委託料	494,658	積和不動産株式会社	257,505	52.1
		積和不動産中部株式会社	52,751	10.7
		積和不動産関西株式会社	5,251	1.1
		積和不動産九州株式会社	16,863	3.4
		積和管理関西株式会社	49,039	9.9
仲介手数料	143,812	積和不動産株式会社	87,453	60.8
		積和不動産中部株式会社	6,577	4.6
		積和不動産関西株式会社	1,281	0.9
		積和不動産九州株式会社	931	0.6
		積和管理関西株式会社	4,225	2.9

(注) 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第123条に定める利害関係人等、その他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1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。

### 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

資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## ■経理の状況

### 1. 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4. 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

該当事項はありません。

### 5. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## ■その他

### 1. お知らせ

投資法人役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等に係る事項はありません。

### 2. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。



## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成29年3月31日)	当期 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,793,152	5,259,432
信託現金及び信託預金	5,096,818	4,658,956
営業未収入金	146,649	115,509
前払費用	150,392	167,210
繰延税金資産	32	76
その他	87	623
貸倒引当金	△2,628	△2,499
流動資産合計	9,184,504	10,199,308
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	106,007,452	106,390,873
減価償却累計額	△16,309,706	△17,796,436
信託建物(純額)	89,697,745	88,594,437
信託構築物	983,036	987,265
減価償却累計額	△243,251	△269,583
信託構築物(純額)	739,785	717,682
信託機械及び装置	2,022,031	2,029,841
減価償却累計額	△618,529	△685,360
信託機械及び装置(純額)	1,403,501	1,344,481
信託工具、器具及び備品	298,133	349,478
減価償却累計額	△100,337	△120,455
信託工具、器具及び備品(純額)	197,795	229,023
信託土地	107,827,854	107,828,487
信託建設仮勘定	-	35,856
有形固定資産合計	199,866,683	198,749,967
無形固定資産		
信託借地権	143,964	141,946
その他	110	98
無形固定資産合計	144,075	142,044
投資その他の資産		
差入敷金保証金	242,672	242,662
長期前払費用	473,891	438,169
その他	152,239	158,778
投資その他の資産合計	868,802	839,609
固定資産合計	200,879,561	199,731,621
繰延資産		
投資法人債発行費	52,234	44,688
投資口交付費	49,813	33,512
繰延資産合計	102,048	78,201
資産合計	210,166,114	210,009,131

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (平成29年3月31日)	当 期 (平成29年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	314,916	249,227
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,805,000	4,600,000
未払金	569,457	657,587
未払費用	54,222	52,886
未払法人税等	1,261	1,917
未払消費税等	11,147	19,927
前受金	230,640	245,694
その他	10,332	4,423
流動負債合計	9,996,979	9,831,663
固定負債		
投資法人債	10,500,000	10,500,000
長期借入金	86,404,500	86,432,500
信託預り敷金及び保証金	1,946,227	1,903,196
固定負債合計	98,850,727	98,835,696
負債合計	108,847,707	108,667,360
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	98,633,978	98,633,978
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	183,091	214,718
任意積立金合計	183,091	214,718
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,501,336	2,493,073
剰余金合計	2,684,427	2,707,792
投資主資本合計	101,318,406	101,341,771
純資産合計	※1 101,318,406	101,341,771
負債純資産合計	210,166,114	210,009,131

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
<b>営業収益</b>			
貸貸事業収入	※1	6,886,897	6,916,462
不動産等売却益	※2	32,176	-
営業収益合計		6,919,074	6,916,462
<b>営業費用</b>			
貸貸事業費用	※1	3,259,096	3,298,248
資産運用報酬		360,581	364,317
資産保管手数料		16,135	16,529
一般事務委託手数料		36,151	37,232
役員報酬		3,600	3,600
貸倒引当金繰入額		1,583	1,672
その他営業費用		181,193	193,109
営業費用合計		3,858,342	3,914,711
営業利益		3,060,731	3,001,751
<b>営業外収益</b>			
受取利息		46	44
未払分配金戻入		616	255
受取和解金		-	30,000
その他		18	215
営業外収益合計		680	30,515
<b>営業外費用</b>			
支払利息		394,811	379,879
投資法人債利息		56,060	56,689
投資法人債発行費償却		7,505	7,546
融資関連費用		79,099	76,787
投資口交付費償却		21,211	16,301
その他		117	108
営業外費用合計		558,806	537,313
経常利益		2,502,606	2,494,953
税引前当期純利益		2,502,606	2,494,953
法人税、住民税及び事業税		1,268	1,923
法人税等調整額		2	△ 44
法人税等合計		1,270	1,879
当期純利益		2,501,336	2,493,073
前期繰越利益		-	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,501,336	2,493,073

#### IV. 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日）（ご参考）

（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	
		任意積立金		当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	88,925,149	174,521	174,521	2,192,416	2,366,937	91,292,087	91,292,087
当期変動額							
新投資口の発行	9,708,829					9,708,829	9,708,829
圧縮積立金の積立		8,570	8,570	△8,570	-	-	-
剰余金の配当				△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845	△2,183,845
当期純利益				2,501,336	2,501,336	2,501,336	2,501,336
当期変動額合計	9,708,829	8,570	8,570	308,919	317,490	10,026,319	10,026,319
当期末残高	98,633,978	183,091	183,091	2,501,336	2,684,427	101,318,406	101,318,406

当期（自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 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	
		任意積立金		当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	98,633,978	183,091	183,091	2,501,336	2,684,427	101,318,406	101,318,406
当期変動額							
圧縮積立金の積立		31,626	31,626	△31,626	-	-	-
剰余金の配当				△2,469,709	△2,469,709	△2,469,709	△2,469,709
当期純利益				2,493,073	2,493,073	2,493,073	2,493,073
当期変動額合計	-	31,626	31,626	△8,262	23,364	23,364	23,364
当期末残高	98,633,978	214,718	214,718	2,493,073	2,707,792	101,341,771	101,341,771

## V. 注 記 表

### 〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 月 30 日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>信託建物 3～66 年 信託構築物 3～50 年 信託機械及び装置 7～48 年 信託工具、器具及び備品 2～15 年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>	<p>① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <p>信託建物 3～66 年 信託構築物 3～50 年 信託機械及び装置 7～48 年 信託工具、器具及び備品 2～15 年</p> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、残存期間に基づく定額法を採用しています。</p>
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. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
4. 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期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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 3,952 千円です。</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期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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は 632 千円です。</p>

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>① ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引について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 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 金利スワップ取引について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 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>6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項</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きましては、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。</p> <p>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。</p> <p>(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 (3) 信託借地権 (4) 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。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</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きましては、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。</p> <p>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。</p> <p>(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) 信託借地権 (4) 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。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期 (ご参考) (平成 29 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 29 年 9 月 30 日)
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する 法律第 67 条第 4 項に定める最低 純資産額 50,000 千円	※ 1. 投資信託及び投資法人に関する 法律第 67 条第 4 項に定める最低 純資産額 50,000 千円
2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行 3 行とコミットメントラ イン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 10,000,000 借入実行残高 — 差引額 10,000,000	2. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行 3 行とコミットメントラ イン契約を締結しています。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 10,000,000 借入実行残高 — 差引額 10,000,000

[損益計算書に関する注記]

前 期 (ご参考) 自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 月 30 日
<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸料収入 6,668,229</p> <p>その他賃貸事業収入 218,667</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,886,897</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 656,606</p> <p>水道光熱費 84,388</p> <p>保険料 8,013</p> <p>修繕費 201,751</p> <p>固定資産税等 377,346</p> <p>信託報酬 43,196</p> <p>その他賃貸事業費用 281,374</p> <p>減価償却費 1,606,420</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,259,096</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,627,800</p>	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃貸料収入 6,710,863</p> <p>その他賃貸事業収入 205,599</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 6,916,462</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理業務費 641,120</p> <p>水道光熱費 88,192</p> <p>保険料 7,988</p> <p>修繕費 211,070</p> <p>固定資産税等 427,505</p> <p>信託報酬 42,881</p> <p>その他賃貸事業費用 277,462</p> <p>減価償却費 1,602,027</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,298,248</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,618,213</p>
<p>※ 2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)</p> <p>エステイメゾン八千代緑が丘</p> <p>不動産等売却収入 1,250,000</p> <p>不動産等売却原価 1,168,146</p> <p>その他売却費用 49,676</p> <p>不動産等売却益 32,176</p>	



〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前 期 (ご参考) 自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 月 30 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            1,105,510 口	発行済投資口の総口数            1,105,510 口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期 (ご参考) (平成 29 年 3 月 31 日)	当 期 (平成 29 年 9 月 30 日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別 内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
信託借地権償却額                    6,619	信託借地権償却額                    7,259
貸倒引当金繰入超過額                834	貸倒引当金繰入超過額                793
未払事業税損金不算入額                32	未払事業税損金不算入額                76
繰延税金資産小計                      7,485	繰延税金資産小計                      8,129
評価性引当額                            △7,453	評価性引当額                            △8,053
繰延税金資産合計                        32	繰延税金資産合計                        76
(繰延税金資産の純額)                    32	(繰延税金資産の純額)                    76
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	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：%)	(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                △31.32	支払分配金の損金算入額                △31.71
圧縮積立金繰入額                        △0.40	その他                                    0.05
その他                                      0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率            0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率    0.05	

## 〔金融商品に関する注記〕

前 期（自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日）（ご参考）

### 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、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金（投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行）を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、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

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的取引先企業の財務状況等を把握しています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、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借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規程に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

#### (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

平成29年3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、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,793,152	3,793,152	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,096,818	5,096,818	—
(3) 営業未収入金	146,649	146,649	—
貸倒引当金	△2,628	△2,628	—
	144,020	144,020	—
資産計	9,033,991	9,033,991	—
(4) 営業未払金	314,916	314,916	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,013,033	13,033
(6) 1年内返済予定の長期借入金	4,805,000	4,819,804	14,804
(7) 投資法人債	10,500,000	10,611,537	111,537
(8) 長期借入金	86,404,500	87,034,282	629,782
負債計	106,024,416	106,793,575	769,158
(9) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、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。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金

短期で決済されるため、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。

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています（但し、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(9)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、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。）。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(9) 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：該当するものはありません。  
 ② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(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	64,009,500	59,204,500	※	—

※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「(注1) (8) 長期借入金」をご参照ください。)

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	3,793,152	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,096,818	—	—
(3) 営業未収入金	146,649	—	—
資産計	9,036,620	—	—

(注3) 投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	4,000,000	4,500,000	6,000,000
(2) 長期借入金	4,805,000	48,904,500	37,500,000
負債計	8,805,000	53,404,500	43,500,000

(注4) 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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	242,672
(2) 信託預り敷金及び保証金	1,946,227

(1) 差入敷金保証金

差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

当 期（自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 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、資金調達計画・余資の運用計画に照らして、必要な資金（投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行）を調達しています。余資の運用については安全性及び流動性を重要視し、有利息の普通預金又は短期運用の定期預金とすることにより、市場リスクを極力回避しています。デリバティブは、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、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

営業未収入金については、顧客の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、テナント信用力を勘案したテナント選定及び賃料支払状況等の管理体制の整備を行っています。

賃借物件における差入敷金保証金については、取引先企業の信用リスクに晒されています。本投資法人は、かかるリスクを低減するために、定期的に取り先企業の財務状況等を把握しています。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件並びにその後の金利負担は、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借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はなく、また、変動金利により調達した場合には、その後の金利変動により利払額が増加する可能性があります。また、金融機関の融資姿勢によっては、新たな借入れができなくなることや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされる可能性があります。

本投資法人では、上記借入れ及び投資法人債に係る市場リスク（金利等変動リスク）に対し、資産運用会社において、デリバティブ取引の取扱及びリスク管理規程を定め、当該規程に沿ってリスク低減を図ることとしています。

また、資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理につきましては、資産運用会社の各部門からの報告に基づき担当部門が適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しています。

(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

平成29年9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、次表には含まれていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	5,259,432	5,259,432	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,658,956	4,658,956	—
(3) 営業未収入金	115,509	115,509	—
貸倒引当金	△2,499	△2,499	—
	113,009	113,009	—
資産計	10,031,398	10,031,398	—
(4) 営業未払金	249,227	249,227	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,001,341	1,341
(6) 1年内返済予定の長期借入金	4,600,000	4,602,023	2,023
(7) 投資法人債	10,500,000	10,605,967	105,967
(8) 長期借入金	86,432,500	86,936,457	503,957
負債計	105,781,727	106,395,018	613,291
(9) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金

これらは、短期で決済されるため、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。

なお、営業未収入金については、信用リスクを個別に把握することが困難なため、貸倒引当金を信用リスクとみなし、時価を算定しています。

(4) 営業未払金

短期で決済されるため、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。

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

本投資法人の投資法人債は店頭において相対での取引となっているため、市場価格での時価表示は困難となっています。現在価値の算定は、同様の資金調達を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映することから、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています(但し、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(9)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、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。)。固定金利によるものの現在価値の算定は、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割引いて算定する方法によっています。

(9) 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：該当するものはありません。  
② ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(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	61,304,500	59,204,500	※	—

※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「(注1) (8) 長期借入金」をご参照ください。)

(注2) 金銭債権の決済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 現金及び預金	5,259,432	—	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,658,956	—	—
(3) 営業未収入金	115,509	—	—
資産計	10,033,898	—	—

(注3) 投資法人債及び借入金の返済予定額

(単位：千円)

	1年内	1年超5年以内	5年超
(1) 投資法人債	4,000,000	4,500,000	6,000,000
(2) 長期借入金	4,600,000	51,804,500	34,628,000
負債計	8,600,000	56,304,500	40,628,000

(注4) 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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
(1) 差入敷金保証金	242,662
(2) 信託預り敷金及び保証金	1,903,196

(1) 差入敷金保証金

差入敷金保証金に関しては市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(2) 信託預り敷金及び保証金

入居テナントから預託されている信託預り敷金及び保証金は、市場価格がなく、かつ、実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的なキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

前 期（自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日）（ご参考）

### 1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成 29 年 3 月 31 日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成 28 年 10 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は 3,627,800 千円です。

### 2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

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			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
192,994,081	7,016,565	200,010,647	226,015,800

（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 3 物件取得（9,393,337 千円）によるものであり、主な減少額は、エステイメゾン八千代緑が丘の売却（1,168,146 千円）及び減価償却費（1,606,420 千円）によるものです。

（注 3）当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成 29 年 3 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

当 期（自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 月 30 日）

### 1. 賃貸等不動産の状況に関する事項

本投資法人の平成 29 年 9 月 30 日現在において保有する資産にかかる信託受益権の信託財産である不動産は、賃貸住宅、賃貸商業施設等です。平成 29 年 4 月 1 日から平成 29 年 9 月 30 日における当該賃貸等不動産に関する不動産賃貸事業損益は 3,618,213 千円です。

### 2. 賃貸等不動産の時価に関する事項

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			当期末時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
200,010,647	△1,154,590	198,856,057	229,438,000

（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（1,602,027 千円）によるものです。

（注 3）当期末の時価は、投資法人規約に基づき、不動産鑑定士による、平成 29 年 9 月 30 日を価格時点とする鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。



〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自平成28年10月1日 至平成29年3月31日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数 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	住宅産業	3.52	信託受益権の取得	8,500,000	—	—
				敷金の預り	108	信託預り敷金 及び保証金	351
				賃貸事業収入	2,212	前受金	26
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	18,564
				賃貸事業収入	68,721	—	—
				管理委託料	257,685	営業未払金	169,079
				仲介手数料	100,442		
				修繕工事等	125,039		
				その他賃貸費用	130,214		
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	55,837
				賃貸事業収入	242,033	—	—
				管理委託料	52,932	営業未払金	25,897
				仲介手数料	8,588		
				修繕工事等	33,019		
				その他賃貸費用	14,543		
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	5,213	営業未払金	2,920
				仲介手数料	1,376		
				修繕工事等	4,201		
				その他賃貸費用	1,779		
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	47,700
				賃貸事業収入	199,686	—	—
				管理委託料	16,992	営業未払金	11,093
				仲介手数料	1,941		
				修繕工事等	18,488		
				その他賃貸費用	6,527		
利害関係人等	積和管理関西株式会社	不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	33,600
				賃貸事業収入	215,679	—	—
				管理委託料	48,952	営業未払金	30,944
				仲介手数料	5,995		
				修繕工事等	30,909		
				その他賃貸費用	18,380		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	修繕工事等	68,760	—	—
				投資口交付費の支出	1,200	—	—
				敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	228
				賃貸事業収入	744	—	—
				信託報酬等	26,075	前払費用	1,810
				一般事務委託手数料等	37,335	長期前払費用	13,572
				その他営業外費用	4,801	前払費用	8,457
						長期前払費用	30,312
				支払利息	20,941	未払費用	2,726
				長期借入金の借入	600,000	長期借入金	8,030,000
資産運用会社	積水ハウス・アセット マネジメント株式会社 (注1)	投資運用業	—	機関運営事務委託報酬	1,400	未払金	1,512

(注1) 平成29年3月29日付で「積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社」から「積水ハウス・アセットマネジメント株式会社」に商号変更しています。

(注2) 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3) 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（自平成29年4月1日 至平成29年9月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数 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	住宅産業	3.52	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	351
				賃貸事業収入	2,664	前受金	26
利害関係人等	積和不動産株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	18,564
				賃貸事業収入	68,721	—	—
				管理委託料	257,505	営業未払金	140,964
				仲介手数料	87,453		
				修繕工事等	127,153		
				その他賃貸費用	126,537	未払金	17,496
修繕工事等	16,200	—	—				
利害関係人等	積和不動産中部株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	55,837
				賃貸事業収入	242,033	—	—
				管理委託料	52,751	営業未払金	22,932
				仲介手数料	6,577		
				修繕工事等	51,770		
				その他賃貸費用	13,218	—	—
利害関係人等	積和不動産関西株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	管理委託料	5,251	営業未払金	3,512
				仲介手数料	1,281		
				修繕工事等	3,933		
				その他賃貸費用	1,966		
利害関係人等	積和不動産九州株式会社	不動産仲介業 不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	47,700
				賃貸事業収入	199,386	—	—
				管理委託料	16,863	営業未払金	6,785
				仲介手数料	931		
				修繕工事等	17,351		
				その他賃貸費用	3,409	—	—
利害関係人等	積和管理関西株式会社	不動産管理業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	33,600
				賃貸事業収入	215,679	—	—
				管理委託料	49,039	営業未払金	18,883
				仲介手数料	4,225		
				修繕工事等	22,568		
				その他賃貸費用	13,174	—	—
利害関係人等	積和建设東京株式会社	不動産建設業	—	敷金の預り	78	信託預り敷金 及び保証金	78
利害関係人等	積和建设西東京株式会社	不動産建設業	—	賃貸事業収入	129	—	—
利害関係人等	積和建设西東京株式会社	不動産建設業	—	修繕工事等	57,190	未払金	41,288
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	敷金の預り	—	信託預り敷金 及び保証金	228
				賃貸事業収入	744	—	—
				信託報酬等	29,177	前払費用	2,228
				一般事務委託手数料等	41,161	長期前払費用	16,317
				その他営業外費用	—	未払金	35,638
				—	—	前払費用	8,440
				—	—	長期前払費用	26,089
				支払利息	21,314	未払費用	2,666
長期借入金の借入	—	1年内返済予定 の長期借入金	200,000				
—	—	長期借入金	7,830,000				
資産運用会社	積水ハウス・アセット マネジメント株式会社	投資運用業	—	機関運営事務委託報酬	6,100	未払金	1,512

(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 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日		当 期 自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 月 30 日	
1口当たり純資産額	91,648 円	1口当たり純資産額	91,669 円
1口当たり当期純利益	2,288 円	1口当たり当期純利益	2,255 円
なお、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いません。		なお、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いません。	

(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。

項 目	期 別	前 期 (ご参考) 自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 月 30 日
	当期純利益 (千円)		2,501,336
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)		2,501,336	2,493,073
期中平均投資口数 (口)		1,093,070	1,105,510

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別 項 目	前 期 (ご参考) 自 平成 28 年 10 月 1 日 至 平成 29 年 3 月 31 日	当 期 自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 29 年 9 月 30 日
I 当期末処分利益	2,501,336,041	2,493,073,959
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,469,709,340 (2,234)	2,492,925,050 (2,255)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	31,626,701	0
IV 次期繰越利益	0	148,909
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める租税特別措置法第 67 条の 15 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。規約第 34 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第 66 条の 2 で定める圧縮積立金繰入額を控除し、当期末処分利益の全額である 2,469,709,340 円を利益分配金として分配しています。</p>	<p>本投資法人の規約第 34 条第 1 項第 2 号に定める租税特別措置法第 67 条の 15 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。規約第 34 条第 1 項第 4 号に定める利益を超えた金銭の分配を行う場合、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要であることを踏まえ、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額である 2,492,925,050 円を利益分配金として分配しています。</p>

## VII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	当期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,502,606	2,494,953
減価償却費	1,606,450	1,602,040
投資法人債発行費償却	7,505	7,546
投資口交付費償却	21,211	16,301
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,190	△128
受取利息	△46	△44
支払利息	450,872	436,568
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△33,687	31,140
前払費用の増減額 (△は増加)	23,708	△16,368
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,264	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	24,544	△62,881
未払金の増減額 (△は減少)	△141,153	4,769
未払消費税等の増減額 (△は減少)	11,147	8,779
前受金の増減額 (△は減少)	△6,156	15,053
信託有形固定資産の売却による減少額	1,168,045	—
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△28,452	35,271
その他	△2,799	△6,701
小計	5,603,871	4,566,300
利息の受取額	46	44
利息の支払額	△452,590	△437,904
法人税等の支払額	△1,302	△1,268
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,150,025	4,127,172
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	△9,751,609	△402,755
無形固定資産の取得による支出	△125	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	155,193	119,201
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△143,522	△162,232
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△7,412	△6,528
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,747,475	△452,315
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	—
長期借入れによる収入	9,500,000	2,528,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△2,705,000
投資口の発行による収入	9,661,495	—

分配金の支払額	△2,183,802	△2,469,439
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,477,693	△2,646,439
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△119,757	1,028,417
現金及び現金同等物の期首残高	9,009,728	8,889,971
現金及び現金同等物の期末残高	8,889,971	9,918,388

※1

(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、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象でないため、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）

期 別	前 期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	当 期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	<p>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可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前 期 (自 平成28年10月1日 至 平成29年3月31日)	当 期 (自 平成29年4月1日 至 平成29年9月30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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p style="text-align: right;">(平成29年3月31日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">3,793,152</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">5,096,818</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">8,889,971</td> </tr> </table>	現金及び預金	3,793,152	信託現金及び信託預金	5,096,818	現金及び現金同等物	8,889,971	<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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p style="text-align: right;">(平成29年9月30日現在)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">5,259,432</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">4,658,956</td> </tr> <tr> <td>現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">9,918,388</td> </tr> </table>	現金及び預金	5,259,432	信託現金及び信託預金	4,658,956	現金及び現金同等物	9,918,388
現金及び預金	3,793,152												
信託現金及び信託預金	5,096,818												
現金及び現金同等物	8,889,971												
現金及び預金	5,259,432												
信託現金及び信託預金	4,658,956												
現金及び現金同等物	9,918,388												