

2017年4月期 決算短信(R E I T)

2017年6月13日

不動産投資信託証券発行者名	積水ハウス・リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3309	URL	http://www.sekisuihouse-reit.co.jp/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	井上 順一
資産運用会社名	積水ハウス投資顧問株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	井上 順一
問合せ先責任者	(役職名) 取締役管理本部長	(氏名)	木田 敦宏
	(TEL) 03-6447-4870		

有価証券報告書提出予定日 2017年7月28日 分配金支払開始予定日 2017年7月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2017年4月期の運用、資産の状況 (2016年11月1日～2017年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2017年 4月期	4,144	2.1	2,704	1.5	2,381	2.6	2,380	2.6
2016年10月期	4,059	17.1	2,664	17.0	2,321	18.0	2,320	18.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2017年 4月期	2,663	2.3	1.3	57.5
2016年10月期	2,634	2.4	1.3	57.2

(注) 1口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2017年 4月期	2,663	2,380	0	0	100.0	2.3
2016年10月期	2,596	2,320	0	0	100.0	2.3

(注) 2016年10月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2017年 4月期	189,627	102,421	54.0	114,565
2016年10月期	189,257	102,361	54.1	114,498

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2017年 4月期	3,822	△66	△2,321	11,777
2016年10月期	2,364	△25,589	19,470	10,343

2. 2017年10月期（2017年5月1日～2017年10月31日）及び2018年4月期（2017年11月1日～2018年4月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2017年10月期	4,581	10.5	2,979	10.2	2,617	9.9	2,616	9.9	2,700	0
2018年4月期	4,652	1.5	2,994	0.5	2,617	0.0	2,616	0.0	2,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
 (2017年10月期) 2,700円 (2018年4月期) 2,700円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2017年4月期	894,000口	2016年10月期	894,000口
2017年4月期	-口	2016年10月期	-口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

- ・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ記載の「2017年10月期及び2018年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。
- ・本投資法人は、2017年5月9日開催の役員会において、公募による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行を決議しました。公募による新投資口については2017年5月24日に、第三者割当による新投資口については2017年6月12日に、それぞれ払込が完了しています。
 上記「2. 2017年10月期（2017年5月1日～2017年10月31日）及び2018年4月期（2017年11月1日～2018年4月30日）の運用状況の予想」については、2017年4月期末発行済投資口の総口数894,000口に、公募による新投資口の発行口数71,400口と第三者割当による新投資口の発行口数3,600口を加えた969,000口を前提としています。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は最近の有価証券報告書（2017年1月27日提出。以下同じです。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

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

(2) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーの一つであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）をスポンサーとして、2014年9月8日に設立され、2014年12月3日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3309）しました。

本投資法人は、主として商業用不動産（注1）に投資し、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して資産の運用を行うことを方針としており、特に、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産をプライム・プロパティと呼称し、投資対象の中核と位置付けています。

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

（注1）「商業用不動産」とは、主たる用途がオフィスビル、商業施設及びホテル等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。住居には学生寮、社宅及びサービス付高齢者向け住宅を含みます。以下同じです。

（注2）「取得価格」は、各取得済資産に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

(イ) 運用環境

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

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

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

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

(ウ) 運用実績

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

(エ) 資金調達の概要

a. 資金の調達について

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行うことを基本方針としています。当期においては、新たな資産の取得に伴う資金調達はなく、当期末現在の出資総額は100,040百万円、発行済投資口の総口数は894,000口、また、有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額をいいます。以下同じです。）は77,300百万円（長期借入金75,300百万円（うち1年内返済予定の長期借入金14,000百万円）及び投資法人債2,000百万円）となっています。

当期末現在の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は40.8%となっています。

b. 格付について

本投資法人の、当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

(オ) 業績及び分配金の概要

当期の実績は、営業収益4,144百万円（前期比2.1%増）、営業利益2,704百万円（前期比1.5%増）、経常利益2,381百万円（前期比2.6%増）となり、当期純利益は2,380百万円（前期比2.6%増）となりました。また分配金については、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数分を除く当期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2,663円（前期比2.6%増）となりました。

②次期の見通し

(ア) 投資環境

今後の日本経済においては、内閣府の「月例経済報告(平成29年5月)」によると、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。

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

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

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

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、次期以降も引き続き、主な投資対象と位置付ける商業用不動産の中でも、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産であるプライム・プロパティを投資対象の中核とし、これまでに商業用不動産を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスの不動産開発力及び運営力等をスポンサーサポートを通じて最大限に活用する成長戦略を推進することで、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。また、一方で積水ハウス投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）独自の取り組みによる投資機会も探索することで、ポートフォリオの分散の進展に努めていきます。

主たる投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見のある東京23区、大阪市及び名古屋市の三大都市を中核とする三大都市圏（注）とする方針です。

本投資法人は、積水ハウスとの間でパイプライン・サポート契約を締結しており、積水ハウスの有する都市再開発事業に関する実績やノウハウを活用して、(a)積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与、(b)第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供、(c)ウェアハウジング機能の提供並びに(d)保有資産の再開発サポートといった、外部成長のための物件取得に向けたサポート（パイプラインサポート）を積水ハウスより受けることができます。また、本投資法人は、積水ハウスより、(a)保有資産に関するPM業務の提供や、(b)内部成長のための保有資産の運用にかかわる（i）テナント満足度の向上又は省エネルギー・環境配慮等を始めとするリニューアル・バリューアップ等に資する技術及びノウハウの提供、（ii）本投資法人の運営に必要なノウハウの提供を含む人的サポート、並びに（iii）マスターリース契約の締結協議等のサポートを受けることができます。

本投資法人は、これらの外部成長及び内部成長のための積水ハウスの多様なサポートを成長戦略に最大限に活用し、安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

（注）「三大都市」とは、東京23区、大阪市及び名古屋市をいいます。また、「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。

(ウ) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定収益の確保及び投資主価値の向上のために安定的かつ健全な財務運営を行っていく方針です。具体的には、スポンサーである積水ハウスの信用力を背景にメガバンク中心の国内有力金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築くとともに、固定金利及び変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間の長期化を検討し、返済期限の分散化等を図ることで、リファイナンスリスクや金利変動リスクを低減していく方針です。

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

2017年5月に実施した新投資口の発行等の実施後においても当期末現在の水準を維持することが見込まれており、本投資法人は、引き続き安定的かつ健全な財務運営に努めるとともに、マーケット環境及び本投資法人の財務状況等を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

③決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は、2017年5月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2017年5月24日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については2017年6月12日に、それぞれ払込が完了しています。

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

i) 公募による新投資口発行（一般募集）

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

ii) 第三者割当による新投資口発行

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

iii) 資金の用途

上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2017年5月24日に取得したガーデンシティ品川御殿山（第3回取得部分）及び本町ガーデンシティ（ホテル部分）の取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金は、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当する予定です。

(参考情報)

(ア) 資産の取得

2017年5月24日付で以下の2物件を取得しました。

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

(注) 本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、2014年12月3日付で、4階、7階及び8階の専有部分の全て並びに2階、3階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の2,103,349（約54.5%））（以下単に「第1回取得部分」ということがあります。）を、2016年5月24日付で、2階、3階、5階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の820,252（約

21.3%) (以下「ガーデンシティ品川御殿山(第2回取得部分)」又は単に「第2回取得部分」ということがあります。)を、それぞれ取得しています。

本投資法人は、上記の公募による新投資口発行に伴い、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、2階の専有部分の一部及び9階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合:3,857,806分の200,039(約5.2%))(以下「ガーデンシティ品川御殿山(第3回取得部分)」又は単に「第3回取得部分」ということがあります。)を追加取得しました。

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

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

本投資法人は、上記の公募による新投資口発行に伴い、「本町ガーデンシティ」の建物のうち、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(以下「本町ガーデンシティ(ホテル部分)」又は単に「ホテル部分」ということがあります。)を追加取得しました。専有面積の割合は建物全体の専有面積の約47.3%です。なお、敷地権割合は100,000分の30,251(約30.3%)です。

(イ) 資金の借入れ

本投資法人は、2017年5月24日付で、上記「(ア) 資産の取得」に記載の資産の取得資金及び関連費用に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)(注2) (注3)(注4)	借入実行日	返済期日 (注5)	返済方法 (注6)	摘要
短期	株式会社三菱東京 UFJ銀行及び 株式会社三井住友銀行	7,600	基準金利 (全銀協1か月 日本円TIBOR) +0.18%	2017年 5月24日	2018年 5月23日	期限一括 返済	無担保 無保証

(注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。

(注3) 利払日は、2017年6月15日を初回とし、以降毎月末日及び元本返済期日です。ただし、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を利払日とします。

(注4) 初回の利息計算期間は、2017年5月24日から2017年6月15日であり、当該期間に対応する基準金利は0.03000%です。

(注5) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日を返済期日とします。

(注6) 本借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

④次期の業績に関する見通し

2017年10月期(2017年5月1日～2017年10月31日)及び2018年4月期(2017年11月1日～2018年4月30日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。なお、当該運用状況の見通しの前提条件については、後記「2017年10月期及び2018年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2017年10月期	4,581	2,979	2,617	2,616	2,700	0
2018年 4月期	4,652	2,994	2,617	2,616	2,700	0

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

2017年10月期及び2018年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	2017年10月期（第6期）：2017年 5月1日～2017年10月31日（184日） 2018年 4月期（第7期）：2017年11月1日～2018年 4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2017年4月期（第5期）末現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計6物件）（以下「第5期末保有資産」といいます。）に前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（ア）資産の取得」に記載の不動産信託受益権（合計2物件）（以下「第6期取得資産」といいます。）を加えた合計6物件（「ガーデンシティ品川御殿山」については、第1回取得部分及び第2回取得部分並びに第3回取得部分を併せて1物件、「本町ガーデンシティ」については、オフィスビル部分及びホテル部分を併せて1物件として記載しています。）について、2018年4月期（第7期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、第5期末保有資産については、本日現在効力を有する賃貸借契約等をもとに、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しており、第6期取得資産については、物件の売主等より提供を受けた情報、本日現在効力を有する賃貸借契約等をもとに、市場環境や個別テナントの動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、第5期末保有資産については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しており、第6期取得資産については、物件の売主等より提供を受けた情報及び本日現在効力を有する賃貸借契約を勘案の上、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。2016年10月期（第4期）に取得したガーデンシティ品川御殿山（第2回取得部分）の2017年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2017年10月期（第6期）から費用計上することを想定しています。 なお、第6期取得資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は79百万円（222日分に相当）と想定しています。第6期取得資産のうち、ガーデンシティ品川御殿山（第3回取得部分）の2018年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2018年10月期（第8期）から費用計上することを想定しており、本町ガーデンシティ（ホテル部分）の2018年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、2018年1月1日～2018年4月30日の4か月分相当を2018年4月期（第7期）に費用計上することを想定しています。 公租公課は、2017年10月期（第6期）に333百万円、2018年4月期（第7期）に372百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、建物状況調査報告書及び鑑定評価書の金額を勘案の上、資産運用会社（積水ハウス投資顧問株式会社）が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2017年10月期（第6期）に730百万円、2018年4月期（第7期）に731百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、2017年10月期（第6期）に358百万円、2018年4月期（第7期）に369百万円を見込んでいます。

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費については、定額法により3年間で償却することを前提としており、投資口交付費償却として、前記「③決算後に生じた重要な事実 新投資口の発行」に記載の公募による新投資口発行及び投資口売出しに係るものを含め、2017年10月期（第6期）に14百万円、2018年4月期（第7期）に14百万円を見込んでいます。 支払利息、投資法人債利息及びその他借入関連費用として、2017年10月期（第6期）に345百万円、2018年4月期（第7期）に361百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2017年4月期（第5期）末現在、本投資法人の借入金残高は75,300百万円、投資法人債残高は2,000百万円、有利子負債総額は77,300百万円です。 2017年5月24日に前記「③決算後に生じた重要な事実（参考情報）（イ）資金の借入」に記載の短期借入金7,600百万円の借入れを実施しました。 前記「③決算後に生じた重要な事実 新投資口の発行」に記載の第三者割当による新投資口の手取金を原資として2017年6月15日付で上記短期借入金の一部を返済することを前提としています。 上記短期借入金のうち、上記の一部返済後の短期借入金の残額については、2017年10月期（第6期）中に借換えを行うことを前提としています。 2017年4月期（第5期）末現在の総資産LTVは40.8%であり、2017年10月期（第6期）末及び2018年4月期（第7期）末の総資産LTVは同程度で推移することを見込んでいます。 総資産LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 総資産LTV＝有利子負債総（見込）額÷総資産（見込）額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在発行済である969,000口を前提としており、その後、2018年4月期（第7期）末までに新投資口発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、金利の変動等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2016年5月1日 至 2016年10月31日)

(単位: 千円)

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

当期 (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

(単位: 千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	自	2016年11月 1日 至 2017年 4月30日
I. 当期末処分利益		2,321,003,281円		2,381,018,583円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		2,320,824,000円 (2,596円)		2,380,722,000円 (2,663円)
III. 次期繰越利益		179,281円		296,583円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数894,000口の整数倍の最大値となる2,320,824,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数894,000口の整数倍の最大値となる2,380,722,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日)	当期 (自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,321,537	2,381,779
減価償却費	648,726	650,209
投資法人債発行費償却	311	934
投資口交付費償却	7,006	7,006
受取利息	△58	△50
支払利息	284,939	286,509
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△24,252	7,543
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△461,715	461,715
前払費用の増減額 (△は増加)	△5,273	3,593
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△7,666	35,763
営業未払金の増減額 (△は減少)	74,615	△31,608
未払金の増減額 (△は減少)	26,823	26,524
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△223,779	284,571
その他	5,869	△10,886
小計	2,647,084	4,103,606
利息の受取額	58	50
利息の支払額	△281,834	△280,352
法人税等の支払額	△783	△823
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,364,523	3,822,480
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△26,807,722	△68,745
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,228,125	2,177
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△180
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,181	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,589,778	△66,747
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	9,200,000	—
短期借入金の返済による支出	△9,200,000	—
長期借入れによる収入	7,200,000	—
投資法人債の発行による収入	1,981,300	—
投資口の発行による収入	12,254,660	—
分配金の支払額	△1,965,296	△2,321,072
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,470,663	△2,321,072
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△3,754,590	1,434,660
現金及び現金同等物の期首残高	14,097,649	10,343,058
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,343,058	※1 11,777,719

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>8～65年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>37～40年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～6年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	8～65年	構築物	37～40年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	2～6年
建物	8～65年								
構築物	37～40年								
機械及び装置	10年								
工具、器具及び備品	2～6年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</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>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は不動産賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は71,558千円であり、当期は該当ありません。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</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が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>								
<p>6. その他財務諸表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いては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</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)信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>								

(8) 財務諸表に関する注記

(開示の省略)

金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計、持分法損益等、資産除去債務及び、賃貸等不動産に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2016年10月31日)	当期 (2017年4月30日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日		当期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	4,021,627		4,109,999	
その他	10,561	4,032,189	11,418	4,121,417
その他賃貸事業収入				
附加使用料	21,811		17,447	
その他	5,285	27,097	5,522	22,970
不動産賃貸事業収益合計		4,059,286		4,144,387
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	21,686		24,779	
管理委託料	24,404		24,996	
信託報酬	2,177		2,265	
水道光熱費	16,189		18,253	
公租公課	277,169		296,203	
損害保険料	6,145		6,151	
修繕費	20,898		25,632	
減価償却費	647,991		649,474	
その他賃貸事業費用	4,409	1,021,071	5,266	1,053,022
不動産賃貸事業費用合計		1,021,071		1,053,022
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,038,214		3,091,364

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	当期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	894,000口	894,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	当期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日
現金及び預金	2,537,620	4,115,187
信託現金及び信託預金	7,805,438	7,662,531
現金及び現金同等物	10,343,058	11,777,719

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2016年10月31日)	当期 (2017年4月30日)
1年以内	8,162,252	8,178,120
1年超	42,398,483	38,316,796
合計	50,560,736	46,494,917

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2016年5月1日 至 2016年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2016年5月1日 至 2016年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2016年5月1日 至 2016年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2016年5月1日 至 2016年10月31日）

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス投資顧問株式 会社代表取締役	—	積水ハウス投資顧問 株式会社への資産運 用報酬の支払 (注1)	349,309 (注2)	未払金	334,080

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

(注2) 不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬39,975千円が含まれています。

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

当期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

種類	氏名	事業の内容 又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	井上順一	本投資法人執行 役員兼積水ハウ ス投資顧問株式 会社代表取締役	—	積水ハウス投資顧問 株式会社への資産運 用報酬の支払 (注1)	332,503	未払金	359,103

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

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

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2016年5月1日 至 2016年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	2,681,511	不動産賃貸事業
非開示（注）	1,088,998	不動産賃貸事業

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

当期（自 2016年11月1日 至 2017年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
積水ハウス株式会社	2,724,312	不動産賃貸事業
非開示（注）	1,088,998	不動産賃貸事業

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

[1口当たり情報に関する注記]

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

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

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

[重要な後発事象に関する注記]

前期 自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	当期 自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日
該当事項はありません。	<p>本投資法人は、2017年5月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については2017年5月24日に、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については2017年6月12日に、それぞれ払込が完了しています。この結果、出資総額は110,189,294,000円、発行済投資口の総口数は969,000口となっています。</p> <p>【公募による新投資口の発行】 (一般募集)</p> <p>発行投資口数 : 71,400口 発行価格 : 1口当たり139,912円 発行価格の総額 : 9,989,716,800円 払込金額 (発行価額) : 1口当たり135,320円 払込金額 (発行価額) の総額 : 9,661,848,000円 払込期日 : 2017年5月24日 分配金起算日 : 2017年5月1日</p> <p>【第三者割当による新投資口の発行】</p> <p>発行投資口数 : 3,600口 払込金額 (発行価額) : 1口当たり135,320円 払込金額 (発行価額) の総額 : 487,152,000円 払込期日 : 2017年6月12日 分配金起算日 : 2017年5月1日 割当先 : 野村證券株式会社</p> <p>上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、2017年5月24日に取得したガーデンシティ品川御殿山 (第3回取得部分) 及び本町ガーデンシティ (ホテル部分) の取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達した資金は、当該特定資産の取得に伴う短期借入金の一部の返済資金に充当する予定です。</p>

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降、当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

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

(注1) 2014年9月8日に1口当たり発行価格100,000円で本投資法人を設立しました。

(注2) 1口当たり発行価格110,000円（発行価額106,150円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額106,150円にて、借入金の一部の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。なお、当該新投資口発行にかかる手取金のうち一部を借入金の返済資金の一部に充当し、残余を新規物件の取得資金の一部に充当しました。

(注4) 1口当たり発行価格131,917円（発行価額127,587円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額127,587円にて、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格127,140円（発行価額122,967円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額122,967円にて、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

当期中における本投資法人の役員の変動はありません。
 役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

(2) 資産運用会社の役員

当期において、2017年4月17日付で大谷仁誉が新たに取締役就任しました。当該取締役の略歴は、以下のとおりです。なお、当該取締役は、同日付で新設された経営企画室長を兼務し、本資産運用会社の重要な使用人でもあります。

その他の役員の変動については、決定した時点で適時開示します。

(本日現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役経営企画室長	大谷 仁誉	1987年4月	山一証券株式会社入社 引受審査部	0
		1998年2月	三和証券株式会社（現 三菱UFJ証券ホールディングス株式会社）入社 引受部	
		2005年7月	みずほ証券株式会社入社 エクイティキャピタルマーケット部	
		2005年10月	同社 関西営業部	
		2012年4月	同社 関西投資銀行部長	
		2016年4月	同社 横浜支店 企業金融部長	
		2017年4月	積水ハウス株式会社 入社	
		2017年4月	積水ハウス投資顧問株式会社 出向 顧問	
		2017年4月	積水ハウス投資顧問株式会社 取締役経営企画室長（現任）	

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域等	当期 (2017年4月30日現在)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	オフィスビル	三大都市圏	177,418	93.6
		その他地域	—	—
小計			177,418	93.6
預金・その他の資産			12,209	6.4
資産総額計			189,627	100.0
負債総額			87,206	46.0
純資産総額			102,421	54.0

(注1) 「保有総額」は、当期末現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 当期末現在、本投資法人が保有する海外不動産等はありません。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

(ア) 価格及び投資比率

区分	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	期末帳簿価額 (百万円) (注4)	期末算定価額 (百万円) (注5)	取得年月日
オフィスビル	J-1	ガーデンシティ 品川御殿山	東京都 品川区 北品川	55,600	31.0	55,116	64,500	2014年 12月3日 2016年 5月24日
	J-2	御殿山SHビル	東京都 品川区 北品川	51,500	28.7	50,862	56,900	2014年 12月3日
	J-3	本町南 ガーデンシティ	大阪府 大阪市 中央区	23,100	12.9	22,591	27,900	2014年 12月3日
	J-4	本町 ガーデンシティ	大阪府 大阪市 中央区	38,600	21.5	38,083	43,500	2015年 5月19日
	J-5	HK淀屋橋 ガーデン アベニュー	大阪府 大阪市 中央区	4,400	2.5	4,413	5,380	2016年 5月24日
	J-6	広小路ガーデン アベニュー	愛知県 名古屋市 中村区	6,350	3.5	6,349	6,940	2016年 5月24日
合計				179,550	100.0	177,418	205,120	—

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

(注2) 「取得価格」は、保有する各物件に係る売買契約に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(注4) 「期末帳簿価額」は、当期末現在における各物件に係る減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「期末帳簿価額」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(注5) 「期末算定価額」は、各不動産鑑定評価書に記載された評価額（当期末現在を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書によります。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(イ) 建物及び賃貸借の概要

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

a. 賃貸借状況の概要

物件番号	物件名称	竣工年月	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注1)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注2)	テナント数 (注3)	賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
J-1	ガーデンシティ 品川御殿山	2011年2月	1,233	29.8	1	29,235.95	29,235.95	100.0
J-2	御殿山SHビル	2011年2月	1,089	26.3	1	19,999.97	19,999.97	100.0
J-3	本町南 ガーデンシティ	2011年2月	586	14.2	1	16,699.46	16,699.46	100.0
J-4	本町 ガーデンシティ	2010年5月	903	21.8	1	17,006.94	17,006.94	100.0
J-5	HK淀屋橋 ガーデン アベニュー	2015年7月	145	3.5	1(7)	4,554.52	4,554.52	100.0
J-6	広小路ガーデン アベニュー	2011年3月	185	4.5	1(9)	4,442.75	4,442.75	100.0
合計			4,144	100.0	2(16)	91,939.59	91,939.59	100.0

(注1) 「不動産賃貸事業収益 [期間中]」は、各物件の当期の不動産賃貸事業収益の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「不動産賃貸事業収益 [期間中]」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(注2) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、総不動産賃貸事業収益に対する各物件の不動産賃貸事業収益の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の「対総不動産賃貸事業収益比率」の値の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(注3) 「テナント数」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約に表示された各物件毎の賃貸借契約上のテナント数（ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数）の合計を記載の上、当該物件につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当該物件に係るエンドテナント数を括弧書きで記載しています。

なお、合計欄については、複数物件に重複するテナントは1社として記載しています。また、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件に係るエンドテナント数の合計を括弧書きで記載しています。

(注4) 「賃貸可能面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられるものを、小数第3位を切り捨てて記載しています。

(注5) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各物件に係る各賃貸借契約（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注6) 「稼働率」は、当期末現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計欄についてはポートフォリオ全体の稼働率を記載しており、各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

b. 主要なテナントの概要

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)	総賃料収入 (百万円) (注3) (注4)	敷金・保証金 (百万円) (注5)	契約満了日 (賃貸借 契約期間) (注6)	契約更改の 方法等 (注9)
積水ハウス 株式会社	建設業	ガーデン シティ 品川御殿山	29,235.95	31.8	2,467	2,376	2019年 12月2日 (5.0年) (注7) (3.5年) (注8)	契約期間満了の 1年前から6か月 前までの期間に 書面による意思 表示がない時は 2年間自動更新
		本町南 ガーデン シティ	16,699.46	18.2	1,173	1,214	2019年 12月2日 (5.0年)	契約期間満了の 1年前から6か月 前までの期間に 書面による意思 表示がない時は 2年間自動更新
		本町 ガーデン シティ	17,006.94	18.5	1,807	1,690	2020年 5月18日 (5.0年)	契約期間満了の 1年前から6か月 前までの期間に 書面による意思 表示がない時は 2年間自動更新
		HK 淀屋橋 ガーデン アベニュー	4,554.52	5.0	267	236	2019年 5月23日 (3.0年)	契約期間満了の 1年前から6か月 前までの期間に 書面による意思 表示がない時は 2年間自動更新
		広小路 ガーデン アベニュー	4,442.75	4.8	335	246	2019年 5月23日 (3.0年)	契約期間満了の 1年前から6か月 前までの期間に 書面による意思 表示がない時は 2年間自動更新
		小計	71,939.62	78.2	6,051	5,764	—	—
非開示 (注10)	IT サービス	御殿山 SHビル	19,999.97	21.8	2,177	3,266	2031年 2月末日 (20.0年)	定期賃貸借契約 だが、協議の 上、契約期間満 了日の翌日を始 期とする新たな 賃貸借契約を締 結することができる
合計			91,939.59	100.0	8,229	9,031	(9.1年)	—

(注1) 「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

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

(注3) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約）に表示された月間賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額）（消費税及び地方消費税は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「総賃料収入」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

なお、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月間賃料の額は、当期末現在適用される金額を用いています。また、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に関連する、いわゆる売上歩合賃料の定めがある場合には、月間賃料の額は、2016年5月から2017年4月までの期間の実績の平均額を用いています。

(注4) 各テナントとの各賃貸借契約における賃料改定に関する定めは以下のとおりです。

- ・積水ハウス株式会社 賃料改定に関する定めなし。
- ・非開示テナント 賃貸借開始（2011年3月1日）後5年毎に協議の上、賃料の改定が可能。

- (注5) 「敷金・保証金」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当期末現在において締結されているエンドテナントとの賃貸借契約）に規定する敷金、保証金その他の預託金（駐車場、倉庫、看板等に係るものは含みません。）の残高の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の額の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。
- なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、マスターリース契約上の敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金、保証金その他の預託金の残高の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「契約満了日（賃貸借契約期間）」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約）に表示された契約満了日を記載し、賃貸借の開始日から当該契約満了日までの期間を括弧内に記載しています。なお、合計欄には、かかる契約期間を、取得価格で加重平均した年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 第1回取得部分に係る賃貸借契約における賃貸借契約期間を記載しています。
- (注8) 第2回取得部分に係る賃貸借契約における賃貸借契約期間を記載しています。
- (注9) 「契約更改の方法等」は、当期末現在において有効な各テナントに係る各賃貸借契約（マスターリース契約が締結されている場合には各マスターリース契約）に基づいて記載しています。
- (注10) テナントから名称の開示についての承諾が得られていないため記載していません。

(ウ)不動産鑑定評価の概要

不動産鑑定評価の概要は以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額 (百万円) (注1)	積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注2)
						直接還元法		DCF法			
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
オフィスビル	J-1	ガーデンシティ品川御殿山	大和不動産鑑定株式会社	64,500	69,300	66,200	3.4	63,800	3.1	3.6	2,262
	J-2	御殿山SHビル	株式会社谷澤総合鑑定所	56,900	35,900	58,000	3.6	56,400	3.6	3.8	2,064
	J-3	本町南ガーデンシティ	株式会社立地評価研究所	27,900	25,200	28,900	3.9	27,500	3.6	4.1	1,141
	J-4	本町ガーデンシティ	一般財団法人日本不動産研究所	43,500	30,200	44,100	3.6	42,900	3.3	3.8	1,589
	J-5	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	株式会社谷澤総合鑑定所	5,380	5,400	5,610	4.1	5,280	4.1	4.2	232
	J-6	広小路ガーデンアベニュー	大和不動産鑑定株式会社	6,940	7,030	7,060	4.3	6,890	4.1	4.5	307
合計				205,120	173,030	209,870	—	202,770	—	—	7,597

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、各不動産鑑定評価書に記載された評価額（当期末現在を価格時点とする大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、株式会社立地評価研究所及び一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書によります。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「鑑定NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「鑑定NOI」の額の合計が、合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

(エ)建物状況調査報告書の概要

建物状況調査報告書の概要は以下のとおりです。

物件名称	調査書時点	調査会社（注1）	調査時点における修繕費（千円）（注2）		
			緊急	短期	長期
ガーデンシティ品川御殿山	2017年4月	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	—	—	53,088
御殿山SHビル	2014年9月	株式会社ERIソリューション	—	—	5,588
本町南ガーデンシティ	2014年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	10,454
本町ガーデンシティ	2017年4月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	25,466
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	2016年3月	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	—	—	7,316
広小路ガーデンアベニュー	2016年3月	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	—	—	12,910
合計			—	—	114,824

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

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

(オ) 主要な不動産に関する状況

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

(カ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関して、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払額
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	積算電力量計更新工事	自 2018年1月 至 2018年3月	7	-	-
本町ガーデンシティ (大阪府大阪市中央区)	積算熱量計更新工事	自 2017年9月 至 2017年9月	6	-	-
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	非常用発電機整備	自 2017年12月 至 2018年3月	5	-	-
本町南ガーデンシティ (大阪府大阪市中央区)	積算電力量計更新工事	自 2018年1月 至 2018年1月	3	-	-
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	照明制御装置用センター装置 UPS交換	自 2017年6月 至 2017年9月	2	-	-

(注) 「工事予定金額」は、工事に要する費用全額に本投資法人が保有する不動産信託受益権の持分割合を乗じた金額を記載しています。

b. 期中の資本的支出

当期において、本投資法人が保有する資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は80百万円であり、当期の費用に区分された修繕費25百万円を合わせて106百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	支払金額(百万円)
本町ガーデンシティ (大阪府大阪市中央区)	吸収冷温水機総合省エネ制御装置導入工事	自 2016年9月 至 2016年12月	21
HK淀屋橋ガーデンアベニュー (大阪府大阪市中央区)	1階店舗区画 設備等改修工事	自 2017年1月 至 2017年3月	21
本町ガーデンシティ (大阪府大阪市中央区)	積算熱量計更新工事	自 2017年3月 至 2017年3月	11
本町南ガーデンシティ (大阪府大阪市中央区)	積算電力量計更新工事	自 2017年1月 至 2017年2月	7
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	積算電力量計更新工事	自 2016年10月 至 2017年1月	7
その他の資本的支出			11
合計			80

(キ) 個別物件の収支の状況

個別信託不動産の収益状況は、以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	J-1	J-2	J-3	J-4
物件名称	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山SHビル	本町南 ガーデンシティ	本町 ガーデンシティ
運用期間 (自) (至)	2016年11月 1日 2017年 4月30日	2016年11月 1日 2017年 4月30日	2016年11月 1日 2017年 4月30日	2016年11月 1日 2017年 4月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	1,233,719	1,089,001	586,791	903,801
その他賃貸事業収入				
附加使用料等	-	-	-	29
不動産賃貸事業収益合計	1,233,719	1,089,001	586,791	903,831
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	-	-	-	-
管理委託料	8,400	1,200	6,000	6,000
信託報酬	650	400	500	250
水道光熱費	-	-	-	-
公租公課	75,921	50,620	62,280	88,075
損害保険料	1,578	947	969	1,793
修繕費	12,883	-	5,053	7,010
減価償却費	157,542	139,639	111,557	195,103
その他賃貸事業費用	953	2,280	210	740
不動産賃貸事業費用合計	257,929	195,086	186,571	298,973
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	975,790	893,914	400,220	604,857
物件番号	J-5	J-6		
物件名称	HK淀屋橋ガーデン アベニユー	広小路ガーデン アベニユー		
運用期間 (自) (至)	2016年11月 1日 2017年 4月30日	2016年11月 1日 2017年 4月30日		
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	137,633	170,469		
その他賃貸事業収入				
附加使用料等	7,754	15,185		
不動産賃貸事業収益合計	145,388	185,655		
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	8,530	16,249		
管理委託料	2,137	1,258		
信託報酬	240	225		
水道光熱費	9,994	8,259		
公租公課	8,521	10,782		
損害保険料	546	316		
修繕費	284	400		
減価償却費	21,939	23,692		
その他賃貸事業費用	719	363		
不動産賃貸事業費用合計	52,913	61,548		
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	92,475	124,107		

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