

平成28年10月期 決算短信(R E I T)

平成28年12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 平成29年1月27日 分配金支払開始予定日 平成29年1月23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. 平成28年10月期の運用、資産の状況 (平成28年5月1日～平成28年10月31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	%
28年10月期	4,059	17.1	2,664	17.0	2,321	18.0	2,320	18.0
28年4月期	3,467	2.6	2,278	△0.5	1,967	0.8	1,966	0.8

	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	%	%	%
28年10月期	2,634	2.4	1.3	57.2
28年4月期	2,477	2.2	1.2	56.8

(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	%	%
28年10月期	2,596	2,320	0	0	100.0	2.3
28年4月期	2,477	1,966	0	0	100.0	2.2

(注) 平成28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。

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

(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
28年10月期	189,257	102,361	54.1	114,498
28年4月期	166,303	89,710	53.9	112,985

(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
28年10月期	2,364	△25,589	19,470	10,343
28年4月期	3,831	5	△1,949	14,097

2. 平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31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
29年 4月期	4,140	2.0	2,686	0.8	2,361	1.7	2,360	1.7	2,640	0
29年10月期	4,149	0.2	2,657	△1.1	2,315	△1.9	2,314	△1.9	2,590	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)
 (平成29年4月期) 2,640円 (平成29年10月期) 2,589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

28年10月期	894,000 口	28年 4月期	794,000 口
28年10月期	- 口	28年 4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、21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

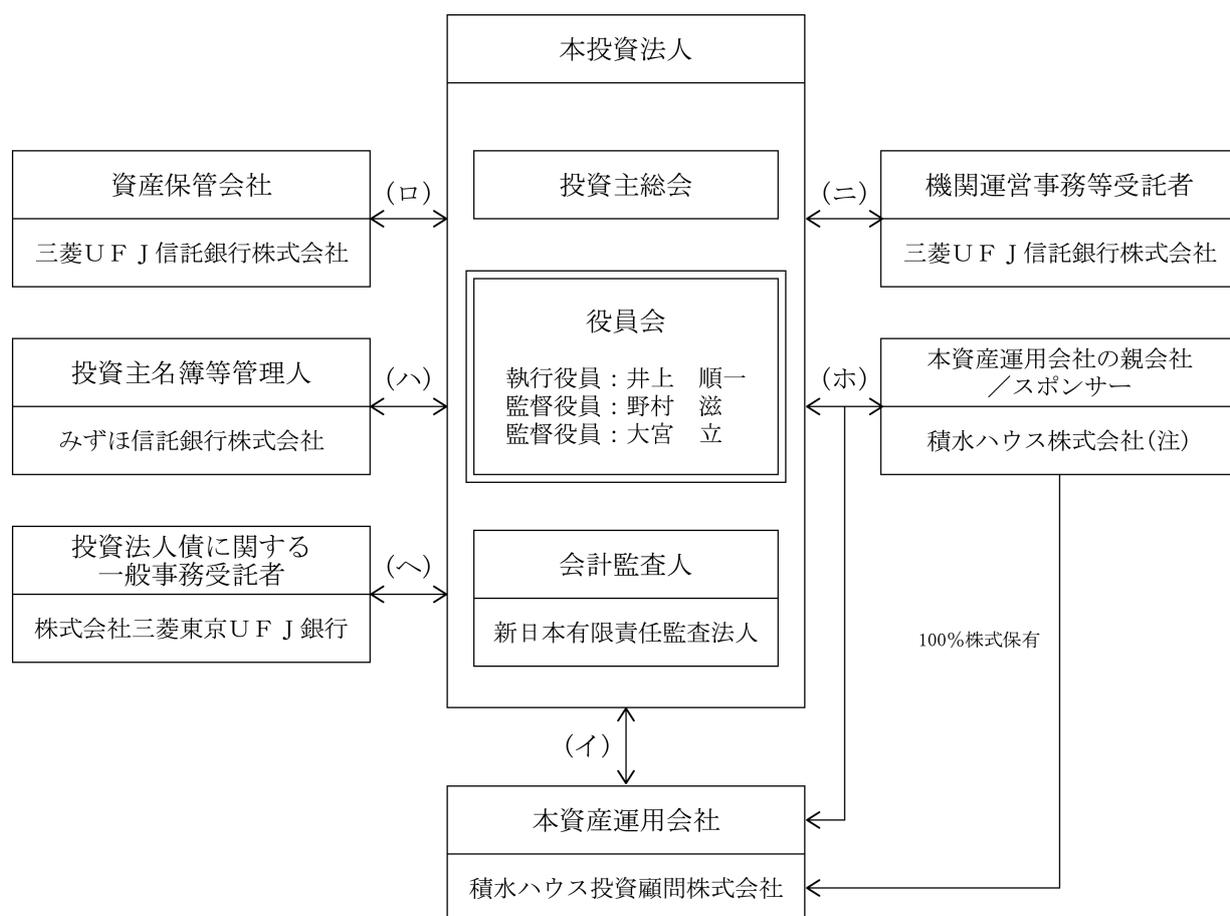
- ・本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ記載の「平成29年4月期及び平成29年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人は、平成28年9月2日付で、株式会社三菱東京UFJ銀行との間で財務代理契約を締結しています。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。）上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）として、第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（詳細は後記「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ① 当期の概況（エ）資金調達概要 b. 資金の借入及び投資法人債の発行について」をご参照下さい。）に関し、発行代理人事務、支払代理人事務、投資法人債原簿関係事務及び投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務等を委託しています。

上記を除き、最近の有価証券報告書（平成28年7月27日提出。以下同じです。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更はなく、上記を反映した本投資法人の仕組図は以下のとおりです。

本投資法人の仕組図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 資産保管業務委託契約

(ハ) 事務委託契約（投資口事務受託契約）

(ニ) 一般事務委託契約

(ホ) パイプライン・サポート契約／スポンサー・サポート契約／投資口の保有に関する覚書／商標の使用に関する覚書

(ヘ) 財務代理契約

(注) 積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）は、本資産運用会社の親会社（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。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

本投資法人は、平成28年7月28日に開催した第2回投資主総会において、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221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限りません。）を投資対象に新たに追加する変更及び課税負担を軽減する目的で利益を超えた金銭を分配することを可能とする等の金銭の分配の方針の変更を含む規約の一部変更を行いました。

また、本投資法人は、平成28年11月28日付で、積水ハウスより付与されたシンガポール・ブンゴルに所在するウォーターウェイポイント及びオーストラリア・シドニーに所在するワンセントラルパークの各商業施設部分について優先交渉権（積水ハウスグループ（積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社を総称していいます。）が保有する資産に関し、所定の期間内に本投資法人が希望した場合に優先的に交渉ができる権利をいいます。以下同じです。）を返上しています。詳細については、後記「(2) 運用状況 ③ 決算後に生じた重要な事実」をご参照下さい。

上記を除き、最近の有価証券報告書における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更はありません。

(2) 運用状況

①当期の概況

(ア) 投資法人の主な推移

本投資法人は、日本を代表するハウスメーカーの一つであり、ディベロッパー事業でも豊富な開発・運用実績を有する積水ハウスをスポンサーとして、平成26年9月8日に設立され、平成26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）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平成26年12月3日に3物件（取得価格の合計114,300百万円）を取得して実質的な運用を開始、平成27年5月19日に1物件（取得価格38,600百万円）を取得、更に、平成28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、平成28年10月31日現在（以下「当期末現在」といいます。）、本投資法人が保有する資産は6物件（取得価格の合計179,550百万円）となっています。

（注）「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。

(イ) 運用環境

当期における日本経済は、新興国経済の減速などから輸出・生産面を中心に鈍さが見られるものの、所得から支出への前向きな循環が維持されるもとの、基調としては緩やかな回復を続けています。

不動産売買市場においては、高いオフィス賃料水準や空室率の改善を背景に投資意欲は継続していますが、物件価格の高止まりと売却物件の供給量が減少傾向にあるため、取得競争は激しくなっており、国内市場の取引額が減少傾向にある一方で、不動産投資法人の物件取得意欲及び取得価格は高水準にあります。

また、オフィス賃貸市場においては、底堅い需要が続いているものの、景気回復が依然として緩やかなペースに留まる中、テナント側の賃料負担力は伸び悩んでおり、市況回復に対する潮目の兆しを背景に、エリア毎の差異はあるものの、全般的には賃料水準に天井感が漂っています。

一方、商業施設を取り巻く環境については、日本銀行の「金融・物価情勢の展望（2016年10月）」によると、個人消費は、一部に弱めの動きも見られますが、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。

出店需要については、大都市における人口流入傾向や過去最高を記録する訪日外国人数を背景に、インバウンド需要のピークアウトの影響が表れてきている面もあるものの、全体として堅調に推移しています。

(ウ) 運用実績

本投資法人は、平成28年5月24日に「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」（東京都品川区、取得価格15,900百万円）、「HK淀屋橋ガーデンアベニュー」（大阪府大阪市、取得価格4,400百万円）及び「広小路ガーデンアベニュー」（愛知県名古屋市、取得価格6,350百万円）の不動産を信託財産とする不動産信託受益権を取得しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は6物件であり、取得価格の合計は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99.9%です。

(エ) 資金調達の概要

a. 新投資口の発行について

本投資法人は、当期において、平成28年5月24日に公募による新投資口の発行（95,200口）及び同年6月21日に第三者割当による新投資口の発行（4,800口）を実施し、これにより、当期末の出資総額は100,040百万円、発行済投資口の総口数は894,000口となっています。

b. 資金の借入れ及び投資法人債の発行について

本投資法人は、不動産信託受益権（3物件）の取得に際し、取得資金及び関連費用に充当するため、平成28年5月24日付で総額9,200百万円の短期借入金を調達しました。この短期借入金9,200百万円については、平成28年9月8日付で発行した本投資法人として初となる総額2,000百万円の投資法人債及び平成28年9月9日付で借入れた総額7,200百万円の長期借入金による調達資金等により、平成28年9月9日付で期限前返済を実施することで、返済期日の分散化及び長期化並びに金利の一部固定化を図りました。

その結果、当期末現在において有利子負債残高は77,300百万円、資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「総資産LTV」といいます。）は40.8%となりました。

c. 格付について

本投資法人の、当期末現在における格付状況は、以下のとおりです。

信用格付会社	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4,059百万円（前期比17.1%増）、営業利益2,664百万円（前期比17.0%増）、経常利益2,321百万円（前期比18.0%増）となり、当期純利益は2,320百万円（前期比18.0%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2,596円（前期比4.8%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28年11月)」によると、雇用・所得環境の改善が続く中で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復に向かうことが期待されます。ただし、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があると考えています。

オフィス賃貸市場については、雇用環境や企業業績の回復を背景に、オフィス需要は良好な状況が続いており、空室率は低水準で安定的に推移しています。今後の供給動向には注視が必要ではあるものの、全般的には空室率の低位安定傾向は持続するものと思われ、また、賃料水準についても改善の動きが期待されますが、その動きは緩やかなものと思われ、エリア毎の差異はあるものの、全般的には天井感が継続するものと思われ、

こうしたオフィス賃貸市場の本格的な回復が期待される一方で、不動産売買市場に関しては、中国の景気下振れ懸念、アメリカの金融政策、イギリスのEU離脱問題等により、金融市場の動きがやや不安定になっていることから、資金調達のタイミングには慎重を要する環境下であると言えます。

しかしながら、物件取得競争は依然として過熱傾向であり、期待利回りが低位で安定していることから、物件の取引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です。

なお、本投資法人は、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、資金余力の活用の検討並びに直接金融・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

該当事項はありません。

（参考情報）

本投資法人は、積水ハウス及び本資産運用会社との間で締結した平成26年10月16日付海外物件売却に関する基本合意書（以下「本基本合意書」といいます。）に基づき、積水ハウスよりシンガポール・ブンゴルに所在するウォーターウェイポイント及びオーストラリア・シドニーに所在するワンセントラルパークの各商業施設部分について優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を付与されていましたが、本資産運用会社及び本投資法人は、平成28年11月28日付で、本優先交渉権を返上することを決定し、積水ハウスとの間で本基本合意書を合意解約しました。

本優先交渉権の概要は以下のとおりです。

対象物件名称	所在地	対象用途	優先交渉権の行使可能時期 （優先交渉期間）
ウォーターウェイポイント	シンガポール ブンゴル	商業施設	平成28年12月1日～ 平成31年11月末日
ワンセントラルパーク	オーストラリア シドニー	商業施設	平成28年12月1日～ 平成31年11月末日

④次期の業績に関する見通し

平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31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「平成29年4月期及び平成29年10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
29年 4月期	4,140	2,686	2,361	2,360	2,640	0
29年10月期	4,149	2,657	2,315	2,314	2,590	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。

平成29年4月期及び平成29年10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	平成29年 4月期（第5期）：平成28年11月1日～平成29年 4月30日（181日） 平成29年10月期（第6期）：平成29年 5月1日～平成29年10月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年10月期（第4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）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、平成28年10月期（第4期）末現在又は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、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の取得年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については売主と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得期には費用計上されません。なお、平成28年10月期（第4期）に取得したガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）の平成29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、平成29年10月期（第6期）から費用計上することを想定しており、HK淀屋橋ガーデンアベニュー及び広小路ガーデンアベニューの平成29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、平成29年1月1日～平成29年4月30日の4か月分相当を平成29年4月期（第5期）に費用計上することを想定しています。 公租公課は、平成29年4月期（第5期）に296百万円、平成29年10月期（第6期）に336百万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、平成29年4月期（第5期）に649百万円、平成29年10月期（第6期）に650百万円を見込んでいます。 資産運用報酬については、平成29年4月期（第5期）に329百万円、平成29年10月期（第6期）に325百万円を見込んでいます。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年4月期（第5期）に予定している資本的支出のうち、本町ガーデンシティの吸収冷温水機総合省エネ制御装置導入工事について、二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金収入として、平成29年4月期（第5期）に10百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口交付費償却として、平成29年4月期（第5期）に7百万円、平成29年10月期（第6期）に7百万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、平成29年4月期（第5期）に327百万円、平成29年10月期（第6期）に332百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年10月期（第4期）末現在、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。上記借入金残高及び投資法人債残高は、平成29年10月期（第6期）末まで変動がないことを前提としています。 平成28年10月期（第4期）末現在の総資産LTVは40.8%であり、平成29年4月期（第5期）末及び平成29年10月期（第6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＝有利子負債総額÷総資産（見込）額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年10月期（第4期）末現在発行済である894,000口を前提としています。

<p>1口当たり分配金</p>	<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。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<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。
<p>その他</p>	<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 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,059,682	2,537,620
信託現金及び信託預金	10,037,966	7,805,438
営業未収入金	—	24,252
前払費用	82,843	88,117
繰延税金資産	17	10
未収消費税等	—	461,715
その他	6,333	464
流動資産合計	14,186,844	10,917,618
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	45,895,496	53,265,090
減価償却累計額	△1,399,667	△2,038,527
信託建物（純額）	44,495,829	51,226,562
信託構築物	672,428	672,428
減価償却累計額	△25,303	△34,346
信託構築物（純額）	647,125	638,082
信託機械及び装置	—	411
減価償却累計額	—	△3
信託機械及び装置（純額）	—	407
信託工具、器具及び備品	996	996
減価償却累計額	△97	△181
信託工具、器具及び備品（純額）	898	815
信託土地	106,673,263	126,120,644
信託建設仮勘定	16,023	—
有形固定資産合計	151,833,140	177,986,512
無形固定資産		
その他	5,352	4,617
無形固定資産合計	5,352	4,617
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	20,181
長期前払費用	267,961	275,627
投資その他の資産合計	277,961	295,808
固定資産合計	152,116,453	178,286,938
繰延資産		
投資法人債発行費	—	18,388
投資口交付費	—	35,032
繰延資産合計	—	53,420
資産合計	166,303,297	189,257,978

(単位：千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	75,140	143,397
未払金	319,477	347,741
未払費用	69,909	73,014
未払法人税等	775	815
未払消費税等	223,779	—
流動負債合計	689,082	564,968
固定負債		
投資法人債	—	2,000,000
長期借入金	68,100,000	75,300,000
信託預り敷金及び保証金	7,803,586	9,031,712
固定負債合計	75,903,586	86,331,712
負債合計	76,592,668	86,896,680
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,743,594	100,040,294
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,967,034	2,321,003
剰余金合計	1,967,034	2,321,003
投資主資本合計	89,710,628	102,361,297
純資産合計	※1 89,710,628	※1 102,361,297
負債純資産合計	166,303,297	189,257,978

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,467,176	※1 4,032,189
その他貸貸事業収入	※1 379	※1 27,097
営業収益合計	3,467,556	4,059,286
営業費用		
貸貸事業費用	※1 860,922	※1 1,021,071
資産運用報酬	272,995	309,334
資産保管手数料	3,154	3,159
一般事務委託手数料	11,783	11,217
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	36,517	46,026
営業費用合計	1,188,973	1,394,409
営業利益	2,278,582	2,664,877
営業外収益		
受取利息	1,267	58
還付加算金	197	—
営業外収益合計	1,465	58
営業外費用		
支払利息	275,257	283,943
投資法人債利息	—	995
融資関連費用	36,447	48,898
投資口交付費償却	—	7,006
投資法人債発行費償却	—	311
その他	499	2,241
営業外費用合計	312,204	343,397
経常利益	1,967,842	2,321,537
税引前当期純利益	1,967,842	2,321,537
法人税、住民税及び事業税	969	824
法人税等調整額	△7	6
法人税等合計	961	831
当期純利益	1,966,880	2,320,706
前期繰越利益	153	296
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,967,034	2,321,003

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	87,743,594	1,951,805	1,951,805	89,695,399	89,695,399
当期変動額					
剰余金の配当		△1,951,652	△1,951,652	△1,951,652	△1,951,652
当期純利益		1,966,880	1,966,880	1,966,880	1,966,880
当期変動額合計	—	15,228	15,228	15,228	15,228
当期末残高	※1 87,743,594	1,967,034	1,967,034	89,710,628	89,710,628

当期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益 又は当期未処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日	自	平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日
I. 当期末処分利益		1,967,034,548円		2,321,003,281円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,966,738,000円 (2,477円)		2,320,824,000円 (2,596円)
III. 次期繰越利益		296,548円		179,281円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第46条第1項第2号に定める租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する旨を基本方針としています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数794,000口の整数倍の最大値となる1,966,738,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第46条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<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>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,967,842	2,321,537
減価償却費	560,904	648,726
投資法人債発行費償却	—	311
投資口交付費償却	—	7,006
受取利息	△1,267	△58
支払利息	275,257	284,939
営業未収入金の増減額（△は増加）	—	△24,252
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,000,376	△461,715
前払費用の増減額（△は増加）	△3,108	△5,273
長期前払費用の増減額（△は増加）	38,530	△7,666
営業未払金の増減額（△は減少）	9,246	74,615
未払金の増減額（△は減少）	39,208	26,823
未払消費税等の増減額（△は減少）	223,779	△223,779
その他	△6,273	5,869
小計	4,104,497	2,647,084
利息の受取額	1,267	58
利息の支払額	△273,974	△281,834
法人税等の支払額	△780	△783
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,831,009	2,364,523
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	△9,559	△26,807,722
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	14,603	1,228,125
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	5,044	△25,589,778
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	△1,949,114	△1,965,296
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,949,114	19,470,663
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,886,939	△3,754,590
現金及び現金同等物の期首残高	12,210,709	14,097,649
現金及び現金同等物の期末残高	※1 14,097,649	※1 10,343,058

(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>15～65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>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	15～65年	構築物	37～40年	機械及び装置	10年	工具、器具及び備品	6年
建物	15～65年								
構築物	37～40年								
機械及び装置	10年								
工具、器具及び備品	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、前期は該当ありません。当期は71,558千円です。</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 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日		当期 自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	3,467,176		4,021,627	
その他	—	3,467,176	10,561	4,032,189
その他賃貸事業収入				
附加使用料	—		21,811	
その他	379	379	5,285	27,097
不動産賃貸事業収益合計		3,467,556		4,059,286
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	—		21,686	
管理委託料	19,200		24,404	
信託報酬	1,550		2,177	
水道光熱費	—		16,189	
公租公課	250,042		277,169	
損害保険料	5,149		6,145	
修繕費	21,242		20,898	
減価償却費	560,169		647,991	
その他賃貸事業費用	3,569	860,922	4,409	1,021,071
不動産賃貸事業費用合計		860,922		1,021,071
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		2,606,633		3,038,214

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日	当期 自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	794,000口	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 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日	当期 自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日
現金及び預金	4,059,682	2,537,620
信託現金及び信託預金	10,037,966	7,805,438
現金及び現金同等物	14,097,649	10,343,058

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
1年以内	6,934,353	8,162,252
1年超	43,272,692	42,398,483
合計	50,207,045	50,560,736

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

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

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

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

当期（自 平成28年5月1日 至 平成28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。

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

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

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

当期（自 平成28年5月1日 至 平成28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株式会社のグループ会社には該当しません。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日	当期 自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日
1口当たり純資産額	112,985円	114,498円
1口当たり当期純利益	2,477円	2,634円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日	当期 自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日
当期純利益（千円）	1,966,880	2,320,706
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,966,880	2,320,706
期中平均投資口数（口）	794,000	880,769

[重要な後発事象に関する注記]

前期 自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日	当期 自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日
<p>本投資法人は、平成28年5月9日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口については平成28年5月24日に払込が完了しています。この結果、平成28年5月24日現在の出資総額は99,450,052,400円、発行済投資口の総口数は889,200口となっています。また、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口については平成28年6月21日に払込予定となっています。</p> <p>〈公募による投資口の発行〉（一般募集）</p> <p>発行投資口数 : 95,200口 発行価格 : 1口当たり127,140円 発行価格の総額 : 12,103,728,000円 払込金額（発行価額） : 1口当たり122,967円 払込金額（発行価額）の総額: 11,706,458,400円 払込期日 : 平成28年5月24日 分配金起算日 : 平成28年5月1日</p> <p>〈第三者割当による投資口の発行〉</p> <p>発行投資口数（上限） : 4,800口 払込金額（発行価額） : 1口当たり122,967円 払込金額（発行価額）の総額(上限): 590,241,600円 払込期日 : 平成28年6月21日 分配金起算日 : 平成28年5月1日 割当先 : 野村證券株式会社</p> <p>（注）第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込が行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。</p> <p>上記の公募による新投資口発行により調達した資金は、平成28年5月24日に取得したガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）、HK淀屋橋ガーデンアベニュー及び広小路ガーデンアベニューの取得資金の一部に充当し、第三者割当による新投資口発行により調達する資金については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。</p>	該当事項はありません。

(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	
平成26年 9月 8日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
平成26年12月 2日	公募増資	63,690	63,890	600,000	602,000	(注2)
平成26年12月24日	第三者 割当増資	3,184	67,074	30,000	632,000	(注3)
平成27年 5月19日	公募増資	19,673	86,748	154,200	786,200	(注4)
平成27年 6月12日	第三者 割当増資	995	87,743	7,800	794,000	(注5)
平成28年 5月24日	公募増資	11,706	99,450	95,200	889,200	(注6)
平成28年 6月21日	第三者 割当増資	590	100,040	4,800	894,000	(注7)

(注1) 平成26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

当期中における本資産運用会社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。

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 (平成28年10月31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	177,986	94.0
		その他地域	-	-
小計			177,986	94.0
預金・その他の資産			11,271	6.0
資産総額計			189,257	100.0
負債総額			86,896	45.9
純資産総額			102,361	54.1

(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	55,262	63,100	平成26年 12月3日 平成28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	51,002	56,900	平成26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	22,695	27,200	平成26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	38,242	42,800	平成27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	5,190	平成28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	6,370	6,920	平成28年 5月24日
合計				179,550	100.0	177,986	202,110	—

(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	平成23年2月	1,190	29.3	1	29,235.95	29,235.95	100.0
J-2	御殿山SHビル	平成23年2月	1,088	26.8	1	19,999.97	19,999.97	100.0
J-3	本町南 ガーデンシティ	平成23年2月	586	14.5	1	16,699.46	16,699.46	100.0
J-4	本町 ガーデンシティ	平成22年5月	904	22.3	1	17,006.94	17,006.94	100.0
J-5	HK淀屋橋 ガーデン アベニュー	平成27年7月	130	3.2	1(6)	4,554.52	4,492.58	98.6
J-6	広小路ガーデン アベニュー	平成23年3月	158	3.9	1(9)	4,442.75	4,442.75	100.0
合計			4,059	100.0	2(15)	91,939.59	91,877.65	99.9

(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	平成31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	平成31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	平成32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	4,492.58	4.9	263	234	平成31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	314	246	平成31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	71,877.68	78.2	6,026	5,762	—	—
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	平成43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			91,877.65	100.0	8,204	9,029	(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、平成27年11月から平成28年10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（平成23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) 平成26年12月3日付で取得価格39,700百万円で取得した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) 平成28年5月24日付で取得価格15,900百万円で取得した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	63,100	67,400	64,700	3.5	62,400	3.2	3.7	2,274
	J-2	御殿山SHビル	株式会社谷澤総合鑑定所	56,900	35,000	58,000	3.6	56,400	3.6	3.8	2,063
	J-3	本町南ガーデンシティ	株式会社立地評価研究所	27,200	24,800	28,200	4.0	26,800	3.7	4.2	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	42,800	30,400	43,400	3.7	42,200	3.4	3.9	1,607
	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	5,190	5,320	5,410	4.2	5,100	4.2	4.3	230
	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	6,920	6,770	7,000	4.4	6,880	4.2	4.6	311
合計				202,110	169,690	206,710	—	199,780	—	—	7,628

(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	平成28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	—	—	67,125
御殿山SHビル	平成26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	平成26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	平成27年4月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	25,034
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	平成28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	平成28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			—	—	128,429

(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
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 平成28年9月 至 平成28年12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 平成29年3月 至 平成29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 平成29年1月 至 平成29年3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 平成28年10月 至 平成29年1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 平成29年10月 至 平成29年10月	6	-	-

(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7百万円であり、当期の費用に区分された修繕費20百万円を合わせて27百万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)
ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区北品川)	中央監視装置部品交換工事	自 平成28年9月 至 平成28年9月	2
	機械警備システム部品交換工事	自 平成28年9月 至 平成28年9月	2
その他の資本的支出			1
合計			7

(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)	平成28年 5月 1日 平成28年10月31日	平成28年 5月 1日 平成28年10月31日	平成28年 5月 1日 平成28年10月31日	平成28年 5月 1日 平成28年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	1,190,918	1,088,998	586,791	903,801
その他賃貸事業収入				
附加使用料等	-	-	-	205
不動産賃貸事業収益合計	1,190,918	1,088,998	586,791	904,006
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	8,103	1,200	6,000	6,000
信託報酬	619	400	500	250
水道光熱費	-	-	-	-
公租公課	75,922	50,620	62,417	88,209
損害保険料	1,590	962	984	1,823
修繕費	7,983	160	6,402	5,434
減価償却費	157,316	139,639	111,402	194,298
その他賃貸事業費用	1,170	2,280	16	31
不動産賃貸事業費用合計	252,705	195,262	187,723	296,046
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	938,212	893,735	399,067	607,960
物件番号	J-5	J-6		
物件名称	HK淀屋橋ガーデン アベニュー	広小路ガーデン アベニュー		
運用期間 (自) (至)	平成28年 5月24日 平成28年10月31日	平成28年 5月24日 平成28年10月31日		
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入等	120,130	141,549		
その他賃貸事業収入				
附加使用料等	10,168	16,722		
不動産賃貸事業収益合計	130,299	158,272		
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	7,296	14,389		
管理委託料	1,577	1,523		
信託報酬	210	197		
水道光熱費	9,130	7,058		
公租公課	-	-		
損害保険料	502	281		
修繕費	98	819		
減価償却費	21,690	23,645		
その他賃貸事業費用	738	172		
不動産賃貸事業費用合計	41,245	48,088		
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	89,053	110,184		

(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。