



積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

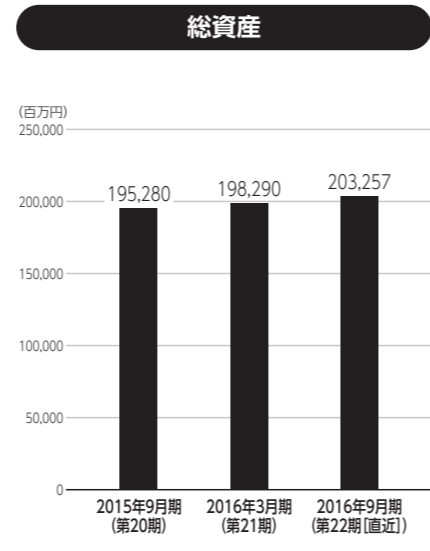
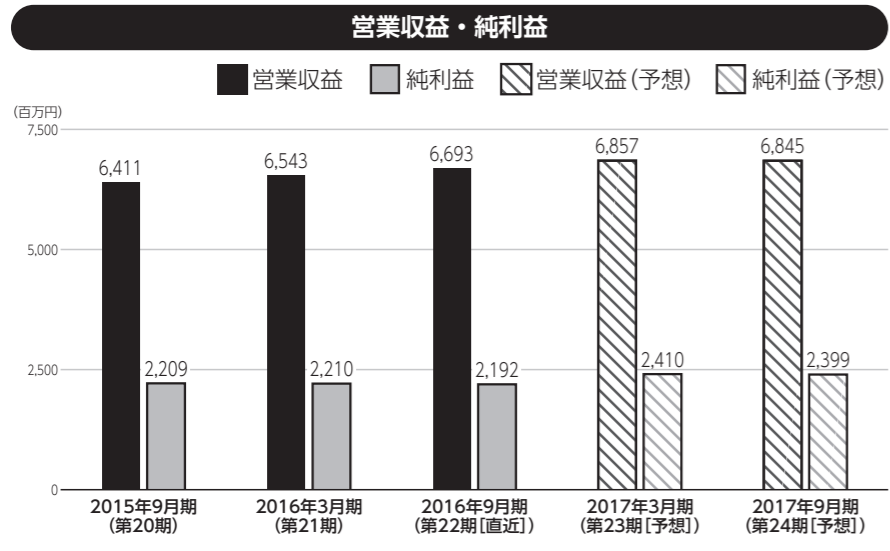
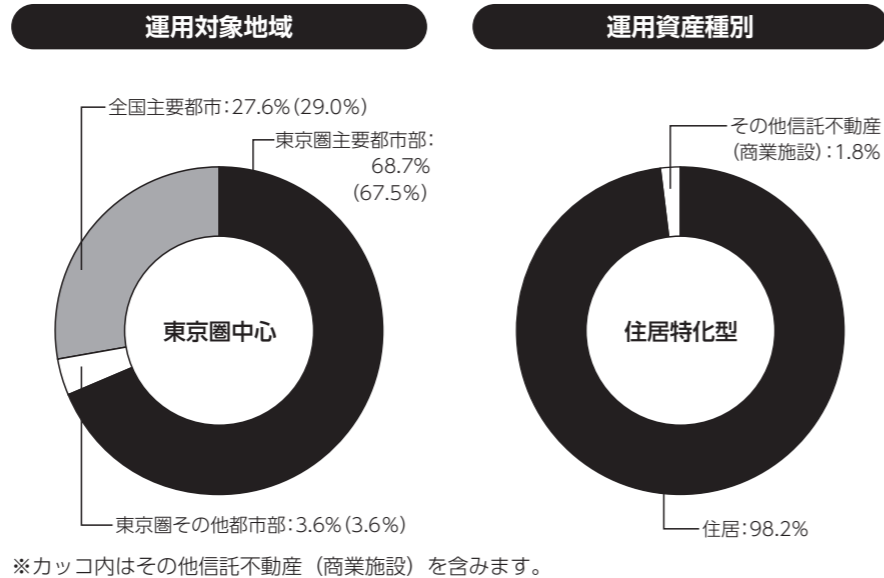
略称(積ハSレジ / SSI)

ホームページURL : <http://www.shsi-reit.co.jp/>

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人は、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をメインスポンサーとする投資法人です。本投資法人は「スポンサーとの協働による着実な成長」、「J-REITを通じた高品質な住まいの提供」、「豊かで充実した暮らしの創造」を基本理念として掲げ、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指した資産の運用を行うことを基本方針としています。本投資法人は、積水ハウス株式会社を中核企業とする積水ハウスグループが企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸とした安定的なポートフォリオを構築し、投資主利益の最大化を目指しています。



プライムメゾン白金高輪



| 資産運用会社・その他業務委託先 | | | | |
|-----------------|-------------|--|---------------|--------|
| 資産運用会社 | 名称 | 積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社 | 資本金 | 200百万円 |
| | 役員 | 【代表取締役社長】南 修 【取締役副社長】佐藤 信義 【専務取締役】坂本 光司 【取締役】桂 正樹 【取締役】(非常勤) 稲澤 良樹 【監査役】(非常勤) 河村 直樹 | | |
| | 株主 | 積水ハウス株式会社 (75%)、株式会社スプリング・インベストメント (25%) | | |
| 資産保管会社 | みずほ信託銀行株式会社 | 会計監査人 | 新日本有限責任監査法人 | |
| 会計事務受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | 投資主名簿等管理人 | みずほ信託銀行株式会社 | |
| 納税事務受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | 投資法人債事務受託者 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | |

| | | | | |
|--------------------|---|---|---|---------------------------|
| 2016年9月30日時点の投資口価格 | 115,600円/1口 | 2016年9月期(第22期)分配金 | 2,145円/1口 | |
| 決算月 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月 | | | |
| 直近の決算期 | 第22期(2016年4月1日~2016年9月30日) | | | |
| 所在地 | 〒107-0062 | TEL | 03-5770-8973 | |
| | 東京都港区南青山三丁目1番31号 | URL | http://www.shsi-reit.co.jp/ | |
| 役員 | 【執行役員】南 修 【監督役員】高松 薫、小谷野 幹雄 | | | |
| 設立年月日 | 2005年4月20日 | 登録年月日 | 2005年5月19日 | |
| 上場年月日 | 2005年7月28日 | | | |
| 運用資産種別 | 〔住居特化型〕住居: 98.2% その他信託不動産(商業施設): 1.8% | | | |
| 運用対象地域 | 〔東京圏中心〕東京圏主要都市部: 68.7% (67.5%) 東京圏その他都市部: 3.6% (3.6%) 全国主要都市: 27.6% (29.0%) ※カッコ内はその他信託不動産(商業施設)を含みます。 | | | |
| 運用方針 | ◆ポートフォリオ構築方針 | | | |
| | 投資エリア区分 | 具体的なエリア | 組入比率(※3) (取得価格ベース) | |
| 東京圏 | 東京圏主要都市部(重点投資エリア) | ①東京都: 東京23区、武蔵野市、三鷹市、小金井市 ②神奈川県: 横浜市、川崎市 | 70%程度 | |
| | 東京圏その他都市部 | ①上記以外の東京都全域(但し、島しょ部を除く。)及び神奈川県 ②千葉県、埼玉県 | 30%程度 (その他の全国主要都市は10%以下) | |
| 全国主要都市 | 主要大都市圏 | ①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 ②上記①の通勤圏(※1) | | |
| その他の全国主要都市 | 上記以外の政令指定都市等(※2) | | | |
| 財務方針 | ◇LTVの上限については原則として60%としますが、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。 | | | |
| 上場時発行 | 53,800口 | 530,000円/1口 | 主幹事 | みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社 |
| 出資総額 | 98,633百万円(2016年11月15日時点) | | 発行済投資口数 | 1,105,510口(2016年11月15日時点) |

※「出資総額」及び「発行済投資口数」は、2016年10月実施の公募増資(グリーンシュアプションに係る第三者割当を含みます。)による投資口の追加発行分を含みます。

| | 2015年9月期(第20期) | 2016年3月期(第21期) | 2016年9月期(第22期 [直近]) | 2017年3月期(第23期 [予想]) | 2017年9月期(第24期 [予想]) |
|-------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 営業収益 | 6,411百万円 | 6,543百万円 | 6,693百万円 | 6,857百万円 | 6,845百万円 |
| 営業利益 | 2,743百万円 | 2,741百万円 | 2,739百万円 | 2,975百万円 | 2,948百万円 |
| 経常利益 | 2,211百万円 | 2,214百万円 | 2,193百万円 | 2,412百万円 | 2,401百万円 |
| 当期純利益 | 2,209百万円 | 2,210百万円 | 2,192百万円 | 2,410百万円 | 2,399百万円 |
| 短期借入金 | 11,000百万円 | 19,500百万円 | 15,205百万円 | - | - |
| 長期借入金 | 75,109百万円 | 69,709百万円 | 79,004百万円 | - | - |
| 投資法人債 | 14,500百万円 | 14,500百万円 | 14,500百万円 | - | - |
| 総資産額 | 195,280百万円 | 198,290百万円 | 203,257百万円 | - | - |
| 純資産額 | 91,213百万円 | 91,263百万円 | 91,292百万円 | - | - |
| 分配金 | 2,122円/1口 | 2,125円/1口 | 2,145円/1口 | 2,180円/1口 | 2,170円/1口 |

| | | | | | |
|-------------------|--|--------|----------|---------|-------------|
| 保有物件数 | 113棟 | テナント数 | 116 | 総賃貸可能面積 | 384,959.78㎡ |
| 主要テナント | 積和不動産株式会社、積和不動産中部株式会社、積和管理関西株式会社、積和不動産九州株式会社、積和不動産関西株式会社 | | | | |
| 主要物件 ※投資額上位3物件 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 | 投資比率 | |
| | エステイメン大島 | 東京都江東区 | 7,120百万円 | 3.4% | |
| | エステイメン錦糸町II | 東京都墨田区 | 6,720百万円 | 3.2% | |
| 格付 | 【JCR】AA- (安定的)、【R&I】A+ (安定的) | | | | |

※「第23期[予想]」、「第24期[予想]」及び「主要テナント」は2016年11月15日発表の決算短信を基に作成しています。
 ※「運用資産種別」、「運用対象地域」、「保有物件数」、「テナント数」、「総賃貸可能面積」及び「主要物件」は2016年11月15日(決算発表日)時点の数値を記載しています。
 ※貸借対照表上定義される1年内返済予定の長期借入金は、「短期借入金」に含めて計算しています。
 ※「主要テナント」は、(1) 総賃貸面積が10%以上を占めるテナント、(2) (1) 以外で利害関係者であるテナントを記載しています。