



# No.17 積水ハウス・レジデンシャル投資法人

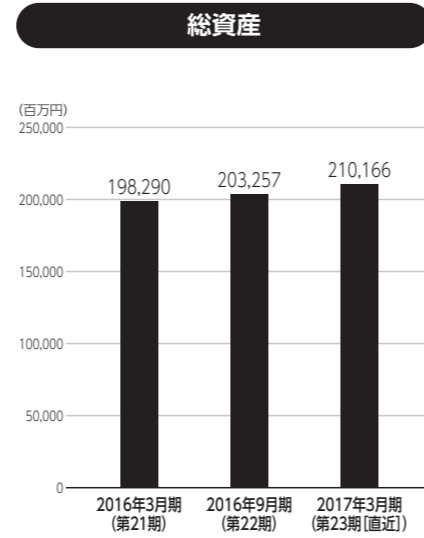
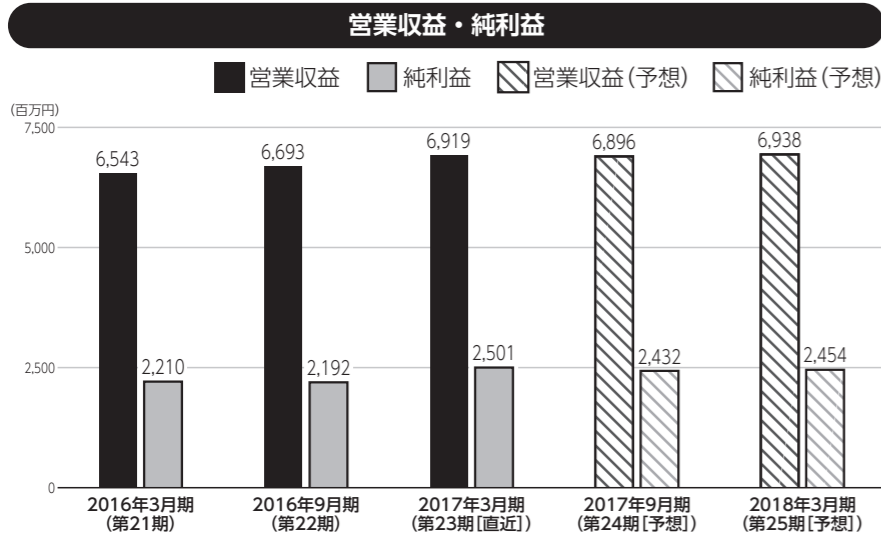
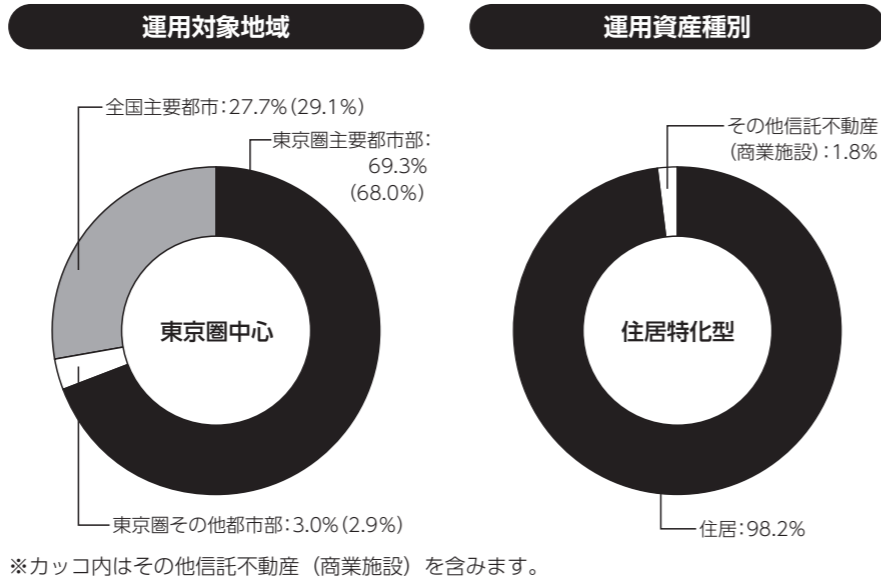
略称(積水ハウスレジ / SHI)

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

積水ハウス・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・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】(非常勤)松本 正己 【監査役】(非常勤)河村 直樹	
	株主	積水ハウス株式会社 (100%)	
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

2017年8月31日時点の投資口価格	114,600円/1口	2017年3月期(第23期)分	2,234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23期(2016年10月1日~2017年3月31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	<a href="http://www.shi-reit.co.jp/">http://www.shi-reit.co.jp/</a>
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：69.3% (68.0%) 東京圏その他都市部：3.0% (2.9%) 全国主要都市：27.7% (29.1%) ※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
出資総額	98,633百万円		みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社
			発行済投資口数 1,105,510口

	2016年3月期(第21期)	2016年9月期(第22期)	2017年3月期(第23期 [直近])	2017年9月期(第24期 [予想])	2018年3月期(第25期 [予想])
営業収益	6,543百万円	6,693百万円	6,919百万円	6,896百万円	6,938百万円
営業利益	2,741百万円	2,739百万円	3,060百万円	2,974百万円	2,989百万円
経常利益	2,214百万円	2,193百万円	2,502百万円	2,434百万円	2,456百万円
当期純利益	2,210百万円	2,192百万円	2,501百万円	2,432百万円	2,454百万円
短期借入金	19,500百万円	15,205百万円	8,805百万円		
長期借入金	69,709百万円	79,004百万円	86,404百万円		
投資法人債	14,500百万円	14,500百万円	10,500百万円		
総資産額	198,290百万円	203,257百万円	210,166百万円		
純資産額	91,263百万円	91,292百万円	101,318百万円		
分配金	2,125円/1口	2,145円/1口	2,234円/1口	2,200円/1口	2,220円/1口

※貸借対照表上定義される「1年内返済予定の長期借入金」及び「1年内償還予定の投資法人債」は、「短期借入金」に含めて計算しています。

保有物件数	113棟	テナント数	117	総賃貸可能面積	382,734.80㎡
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%	
	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,700百万円	2.8%	
格付	【JCR】AA- (安定的)、【R&I】A+ (安定的)				

※「第24期[予想]」、「第25期[予想]」及び「主要テナント」は2017年5月12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2017年8月31日時点の数値を記載しています。  
 ※「主要テナント」は、各保有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うち、(1)総賃貸面積が10%以上を占めるテナント、(2)(1)以外で利害関係者に該当する者を記載しています。