

積水ハウス・リート投資法人

略称(積水ハウスリート / SHR)

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

総合型 (オフィスビル中心)

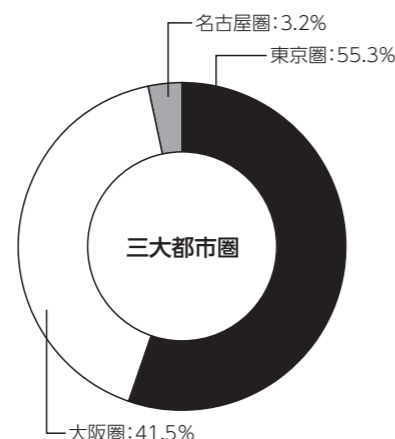


積水ハウス・リート投資法人は、積水ハウス株式会社をスポンサーとして2014年12月3日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。本投資法人は、国内及び海外における商業用不動産(オフィスビル・商業施設・ホテル等)を投資対象とし、中でも、国内の三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)のオフィスビルへ重点的に投資を行う方針です。本投資法人は、商業用不動産の豊富な開発、運営実績を有する積水ハウス株式会社の多様なサポートを最大限に活用することで、中長期的にわたる安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を実現し、投資主価値を最大化することを目指します。

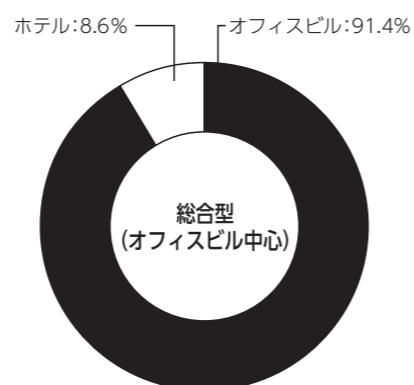


ガーデンシティ品川御殿山

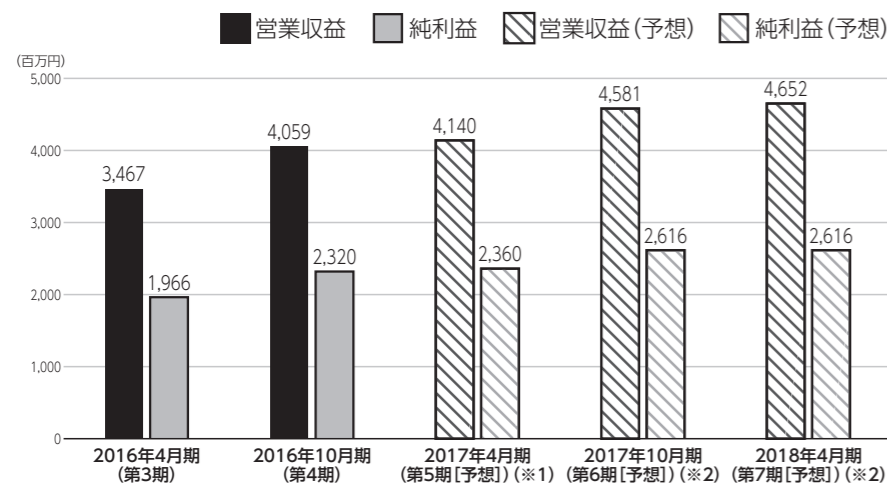
運用対象地域



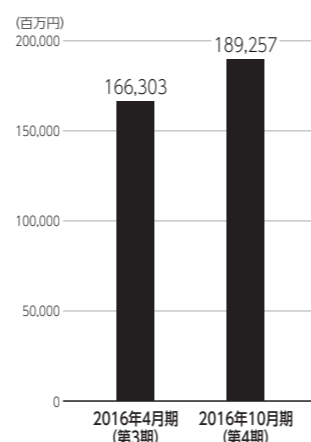
運用資産種別



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

名称	積水ハウス投資顧問株式会社	資本金	400百万円
資産運用会社	【代表取締役社長】井上 順一【取締役】前岡 一郎、木田 敦宏、丸山 昭一、大谷 仁誉、上條 英之(非常勤)【監査役】吉本 継蔵(非常勤)		
	株主	積水ハウス株式会社	(100%)
資産保管会社	三菱UFJ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	三菱UFJ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	三菱UFJ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3月31日時点の投資口価格	147,600円/1口	2016年10月期(第4期)分配金	2,596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4期(2016年5月1日~2016年10月31日)		
所在地	〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目6番6号	TEL	03-6447-4870
		URL	http://www.sekisuihouse-reit.co.jp/
役員	【執行役員】井上 順一【監督役員】野村 滋、大宮 立		
設立年月日	2014年9月8日	登録年月日	2014年9月18日
		上場年月日	2014年12月3日
運用資産種別	オフィスビル:91.4% ホテル:8.6%		
運用対象地域	三大都市圏:100%(東京圏:55.3% 大阪圏:41.5% 名古屋圏:3.2%)		
運用方針	<p>◆本投資法人は、「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資を行うとともに、積水ハウスによる多様なサポートを最大限に活用した成長戦略を推進することで、安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を実現し、投資主価値の最大化を目指します。</p> <p>◆主たる投資対象はオフィスビル・商業施設・ホテル等の商業用不動産です。中でも「プライム・プロパティ」と定義する、戦略的立地に所在する、又は高品質な商業用不動産を投資対象の中核とし、三大都市圏(東京圏・大阪圏・名古屋圏)に所在するオフィスビルへ重点的に投資を行う方針です。</p>		
財務方針	<p>◆中長期的な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います。</p> <p>◆LTVの水準は、60%を上限の目処としますが、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。</p>		
上場時発行	630,000口	110,000円/口	主幹事
			野村証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社
出資総額(※3)	110,189百万円		発行済投資口数(※3)
			969,000口

	2016年4月期(第3期)	2016年10月期(第4期)	2017年4月期(第5期【予想】)(※1)	2017年10月期(第6期【予想】)(※2)	2018年4月期(第7期【予想】)(※2)
営業収益	3,467百万円	4,059百万円	4,140百万円	4,581百万円	4,652百万円
営業利益	2,278百万円	2,664百万円	2,686百万円	2,979百万円	2,994百万円
経常利益	1,967百万円	2,321百万円	2,361百万円	2,617百万円	2,617百万円
当期純利益	1,966百万円	2,320百万円	2,360百万円	2,616百万円	2,616百万円
短期借入金	-	-			
長期借入金	68,100百万円	75,300百万円			
投資法人債	-	2,000百万円			
総資産額	166,303百万円	189,257百万円			
純資産額	89,710百万円	102,361百万円			
分配金	2,477円/1口	2,596円/1口	2,640円/1口	2,700円/1口	2,700円/1口

保有物件数(※4)	6棟	テナント数(※4)	2	総賃貸可能面積(※4)	112,032.96㎡
主要テナント(※4)	積水ハウス株式会社				
主要物件(※4) ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	59,600百万円	29.7%	
	本町ガーデンシティ	大阪府大阪市	55,800百万円	27.8%	
	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500百万円	25.7%	
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)				

(※1)「第5期(予想)」は、2016年12月14日発表の「平成28年10月期 決算短信(REIT)」に基づき記載しています。

(※2)「第6期(予想)」及び「第7期(予想)」は、2017年5月9日発表の「2017年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2018年4月期の運用状況及び分配金の予想について」に基づき記載しています。

(※3)「出資総額」及び「発行済投資口数」は、2017年6月12日現在の状況に基づき記載しています。

(※4)「保有物件数」、「テナント数」、「総賃貸可能面積」、「主要テナント」、及び「主要物件」は、2017年5月31日現在の保有状況に基づき記載しています。