

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 : <https://sekisuihouse-reit.co.jp/>

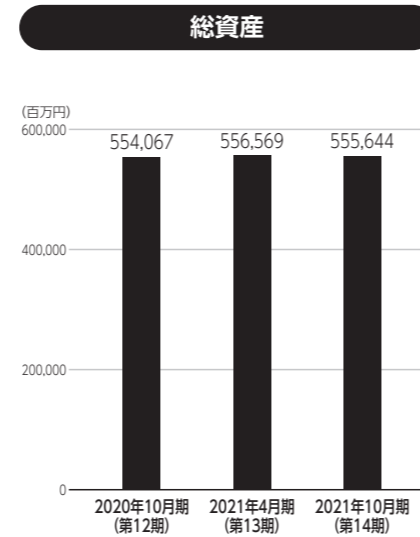
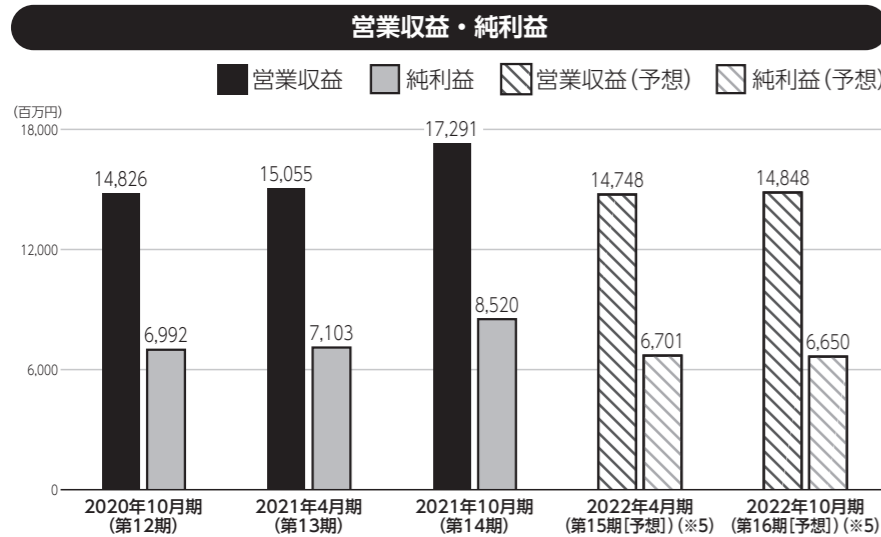
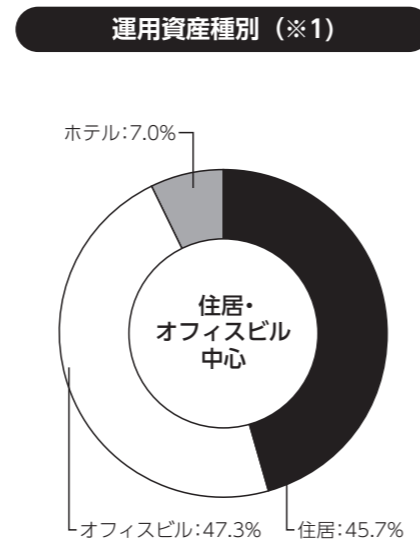
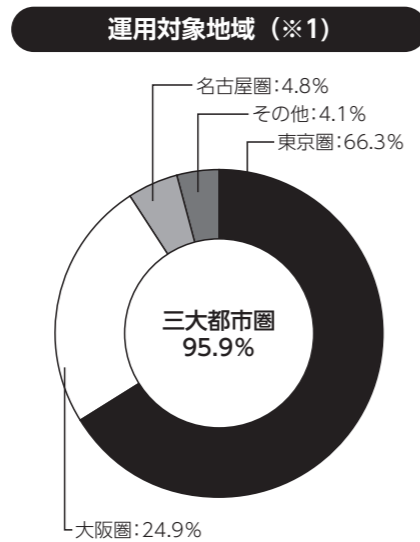
才住ホ物商へ他

本投資法人は、積水ハウスをスポンサーとする質の高い「オフィスビル・住居」を中核資産とする安定性の高い総合型リートです。積水ハウスグループ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、スポンサーと共に建物の価値向上を追求し、住むひと・働くひと・訪れるひと及び地域社会に対し、安全・安心・快適で豊かな環境に配慮した新しい時代の社会資本となる質の高い不動産を提供してまいります。

「資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする」というビジョンの下、全てのステークホルダーと共に発展することで本投資法人の持続的な成長による投資主価値の最大化を目指します。



ガーデンシティ品川御殿山



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	400百万円
	役員	【代表取締役社長】阿部 亨【取締役】木田 敦宏、佐藤 信義、大谷 仁誉、丸山 昭一、角森 吉洋、菊地 正宏（非常勤）【監査役】河村 直樹（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	EY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UFJ銀行	

2021年11月30日時点の投資口価格	82,500円/1口	2021年10月期(第14期)分配金	1,803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14期（2021年5月1日～2021年10月31日）		
所在地	〒107-0052	TEL	03-6447-4870
	東京都港区赤坂四丁目15番1号	URL	https://sekisuihouse-reit.co.jp/
役員	【執行役員】木田 敦宏【監督役員】矢田 悠、山下 玲		
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（※1）	住居：45.7% オフィスビル：47.3% ホテル：7.0%		
運用対象地域（※1）	三大都市圏：95.9%（東京圏：66.3% 大阪圏：24.9% 名古屋圏：4.8%） その他：4.1%		
運用方針	<p>◆「居住用不動産」については重点投資エリアである東京圏の中でも、豊富な賃貸需要と優良な物件供給が期待できると考える東京23区を中心に、また「商業用不動産等」については重点投資エリアである三大都市圏の中でも、テナント企業の事業活動の拠点としての需要の厚みを背景として安定的な運用が期待できると考える三大都市（東京23区・大阪市・名古屋市）を中心に、それぞれ投資していきます。</p> <p>◆居住用不動産及び商業用不動産等を開発し、運営してきた豊富な実績を有する積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を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。</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、総資産ベースで60%を上限の目処としますが、当面は50%程度を上限の目処とした保守的な運営方針とし、巡航水準を40%台半ばとして資金余力の確保に留意しながら運営する方針です。</p>		
上場時発行（※2）	630,000口	110,000円/口	主幹事 野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社
出資総額（※3）	161,283百万円		発行済投資口数（※3） 4,431,133口

	2020年10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期)	2021年10月期 (第14期)	2022年4月期 (第15期[予想])(※5)	2022年10月期 (第16期[予想])(※5)
営業収益	14,826百万円	15,055百万円	17,291百万円	14,748百万円	14,848百万円
営業利益	7,868百万円	7,989百万円	9,413百万円	7,603百万円	7,560百万円
経常利益	6,993百万円	7,103百万円	8,520百万円	6,702百万円	6,651百万円
当期純利益	6,992百万円	7,103百万円	8,520百万円	6,701百万円	6,650百万円
短期借入金	-	3,000百万円	-	-	-
長期借入金	217,442百万円	217,442百万円	215,442百万円	-	-
投資法人債	32,500百万円	32,500百万円	34,500百万円	-	-
総資産額	554,067百万円	556,569百万円	555,644百万円	-	-
純資産額	286,259百万円	286,220百万円	287,642百万円	-	-
分配金	1,685円/1口	1,675円/1口	1,803円/1口	1,698円/1口	1,688円/1口

保有物件数（※1）	119物件	テナント数（※4）（※5）	17	総賃貸可能面積（※1）	557,684.38㎡
主要テナント（※5）	積水ハウス不動産東京株式会社、積水ハウス株式会社、積水ハウス不動産中部株式会社、積水ハウス不動産九州株式会社、積水ハウスGMパートナーズ株式会社、SHホテルシステムズ株式会社、積水ハウス不動産東北株式会社、積水ハウス不動産関西株式会社				
主要物件 ※投資額上位3物件（※1）	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	71,950百万円	12.8%	
	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500百万円	9.1%	
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）、株式会社格付投資情報センター（R&I）：発行体格付：AA-（安定的）				

（※1）2021年10月期（第14期）末時点のポートフォリオを基に、2021年11月1日に取得した「赤坂ガーデンシティ（追加取得）」及び2022年2月1日に取得予定の住居2物件を含めて記載しています。

（※2）2018年5月1日を効力発生日とする積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併に伴い、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。「上場時発行」の数値は投資口分割前のものを記載しています。

（※3）出資総額及び発行済投資口数は、2021年11月に実施した公募増資に係る新投資口の発行分を含みます。

（※4）テナント数は、2021年10月31日時点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）の合計を記載しています。なお、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。

（※5）2021年12月15日公表の決算短信に基づき記載しています。