

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

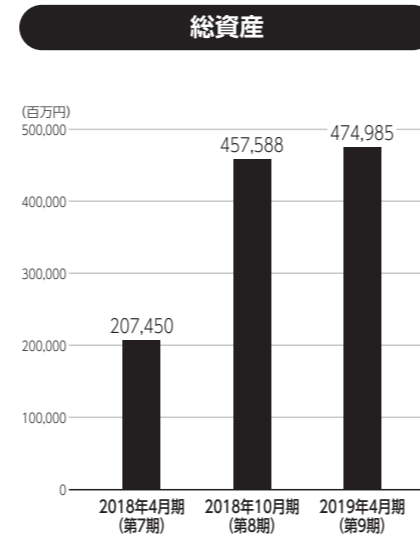
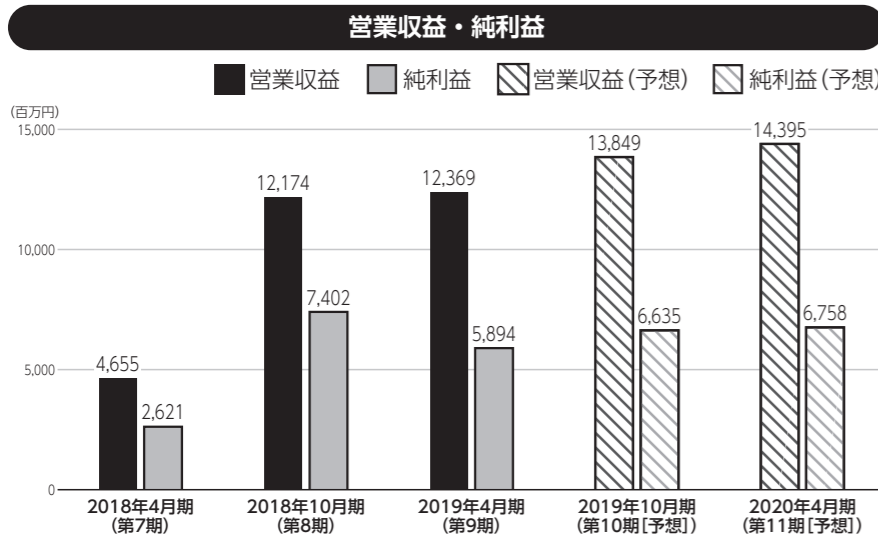
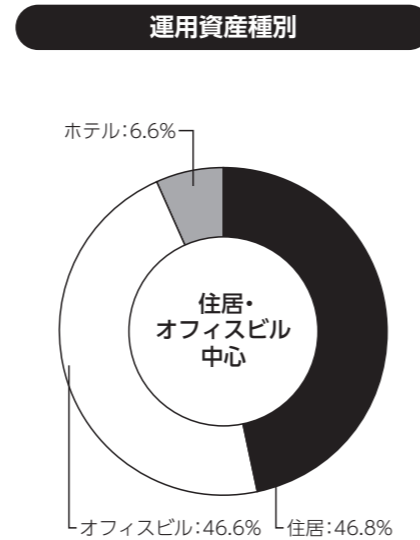
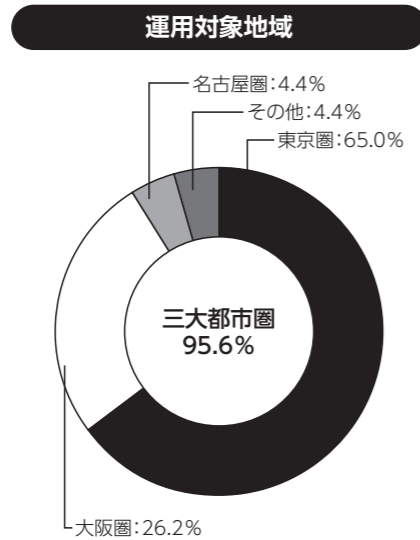
才住ホ物商へ他

本投資法人は、2018年5月1日に積水ハウス・レジデンシャル投資法人と合併し、「住居・オフィスビル」を中核資産とする安定性の高い総合型REITとして新たにスタートしました。

本投資法人は、居住用不動産及び商業用不動産等を主な投資対象とし、「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティに重点投資をするとともに、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した収益の確保と運用資産の着実な成長を通じて、質の高い社会的資本の提供と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



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】井上 順一 【取締役】木田 敦宏、佐藤 信義、大谷 仁誉、丸山 昭一、角森 吉洋、上條 英之 (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

2019年9月30日時点の投資口価格	96,900円/1口	2019年4月期(第9期)分配金	1,594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9期(2018年11月1日~2019年4月30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	http://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	住居: 46.8% オフィスビル: 46.6% ホテル: 6.6%		
運用対象地域	三大都市圏: 95.6% (東京圏: 65.0% 大阪圏: 26.2% 名古屋圏: 4.4%) その他: 4.4%		
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。</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、50%程度を上限として保守的に運営する方針です。</p>		
上場時発行※2	630,000口	110,000円/口	主幹事
出資総額	149,210百万円		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
			発行済投資口数
			4,288,666口

	2018年4月期(第7期)	2018年10月期(第8期)	2019年4月期(第9期)	2019年10月期(第10期[予想])	2020年4月期(第11期[予想])
営業収益	4,655百万円	12,174百万円	12,369百万円	13,849百万円	14,395百万円
営業利益	2,994百万円	5,793百万円	6,627百万円	7,475百万円	7,678百万円
経常利益	2,622百万円	5,109百万円	5,894百万円	6,636百万円	6,759百万円
当期純利益	2,621百万円	7,402百万円	5,894百万円	6,635百万円	6,758百万円
短期借入金	-	-	6,500百万円		
長期借入金	79,400百万円	182,432百万円	195,432百万円		
投資法人債	5,000百万円	15,500百万円	13,000百万円		
総資産額	207,450百万円	457,588百万円	474,985百万円		
純資産額	112,810百万円	245,663百万円	245,695百万円		
分配金※3	1,352(2,705)円/1口	1,554円/1口	1,594円/1口	1,587円/1口	1,616円/1口

保有物件数	119物件	テナント数※4	15	総賃貸可能面積	546,384.86㎡
主要テナント	積和不動産株式会社、積水ハウス株式会社、株式会社長谷工ライブネット、積和不動産中部株式会社、積和不動産九州株式会社、積和管理関西株式会社、SHホテルシステムズ株式会社、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	
	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950百万円	13.7%	
	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500百万円	9.8%	
	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000百万円	8.3%	
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10期[予想]」及び「第11期[予想]」は、2019年6月18日公表の決算短信に基づき記載しています。
 ※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 2018年4月期(第7期)の1口当たり分配金については、合併に伴う投資口分割による影響を加味し、実績値を2で除し、1円未満を切り捨てた数値を記載しています。また、括弧には実績値を記載しています。
 ※4 テナント数は、2019年9月30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 特に記載のない限り、2019年9月30日時点の数値を記載しています。