

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/

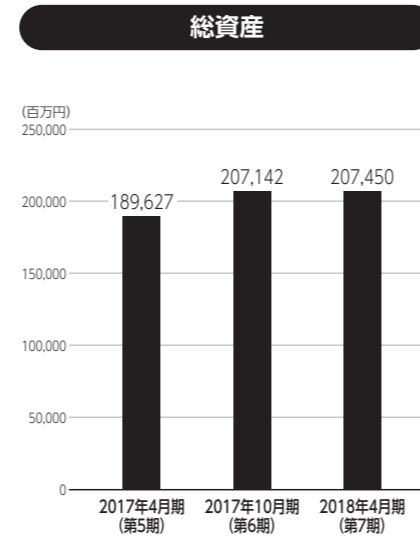
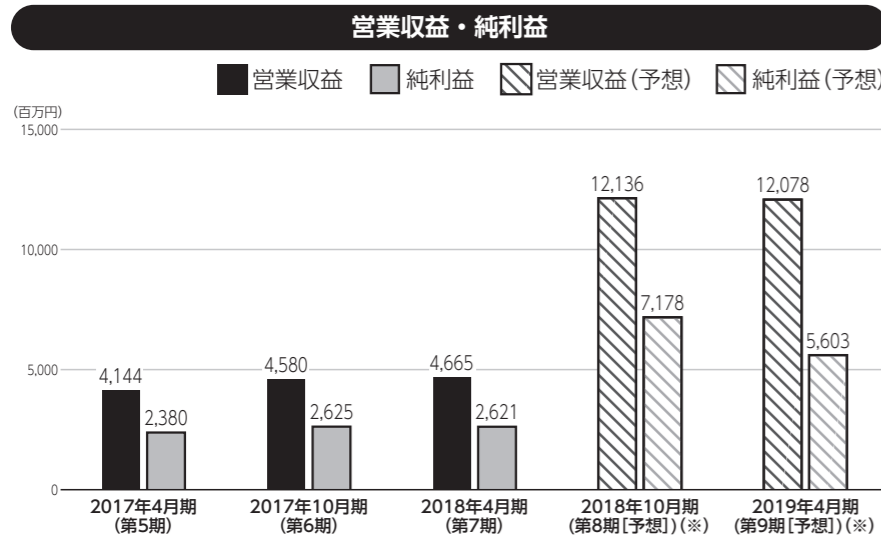
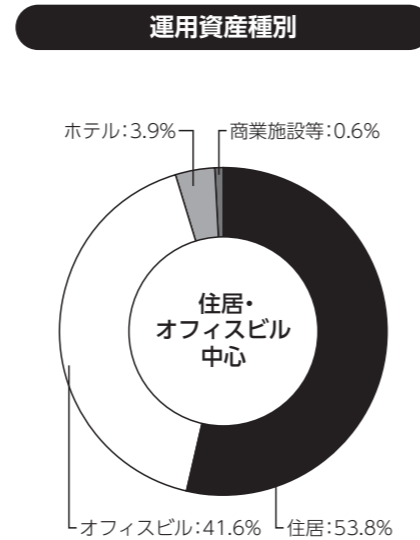
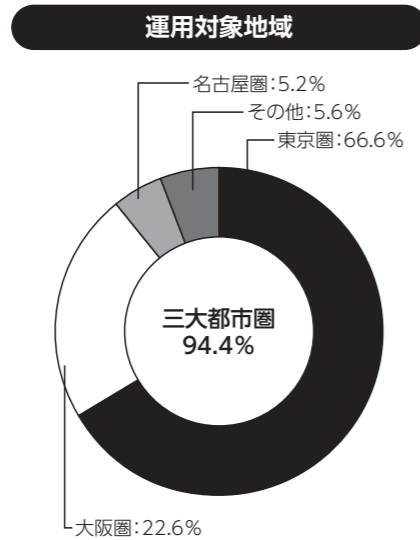
才住ホ物商へ他

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、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等であるプライム・プロパティに重点投資をするとともに、スポンサーである積水ハウスの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用した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。



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【取締役副社長】南 修【取締役】前岡 一郎、木田 敦宏、佐藤 信義、坂本 光司、丸山 昭一、大谷 仁誉、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	

2018年7月31日時点の投資口価格	72,200円/1口	2018年4月期（第7期）分配金	2,705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7期（2017年11月1日～2018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：53.8% オフィスビル：41.6% ホテル：3.9% 商業施設等：0.6%			
運用対象地域	三大都市圏：94.4%（東京圏：66.6% 大阪圏：22.6% 名古屋圏：5.2%） その他：5.6%			
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の不動産開発力及び運営力等を、スポンサーサポートを通じて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、60%を上限の目処としますが、総資産ベースで45%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	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	110,189百万円		発行済投資口数	3,762,091口（※）

	2017年4月期 (第5期)	2017年10月期 (第6期)	2018年4月期 (第7期)	2018年10月期 (第8期【予想】)(※)	2019年4月期 (第9期【予想】)(※)
営業収益	4,144百万円	4,580百万円	4,665百万円	12,136百万円	12,078百万円
営業利益	2,704百万円	2,987百万円	2,994百万円	5,570百万円	6,346百万円
経常利益	2,381百万円	2,626百万円	2,622百万円	4,878百万円	5,604百万円
当期純利益	2,380百万円	2,625百万円	2,621百万円	7,178百万円	5,603百万円
短期借入金	-	-	-	-	-
長期借入金	75,300百万円	79,400百万円	79,400百万円	-	-
投資法人債	2,000百万円	5,000百万円	5,000百万円	-	-
総資産額	189,627百万円	207,142百万円	207,450百万円	-	-
純資産額	102,421百万円	112,815百万円	112,810百万円	-	-
分配金	1,331 (2,663) 円/1口	1,355 (2,710) 円/1口	1,352 (2,705) 円/1口	1,531円/1口	1,526円/1口

保有物件数	113棟	テナント数	118	総賃貸可能面積	505,637.99㎡
主要テナント	積水ハウス株式会社、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	
	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	59,600百万円	13.5%	
	本町ガーデンシティ	大阪府大阪市	55,800百万円	12.7%	
	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500百万円	11.7%	
格付	株式会社日本格付研究所（JCR）：長期発行体格付：AA-（ポジティブ）				

(※) 2018年5月1日を効力発生日とする合併に伴い、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（969,000口増加）を行ったうえで、積水ハウス・レジデンシャル投資法人の投資口1口に対し本投資法人の投資口1.65口を割当交付（1,824,091口増加）しました。

(※) 「第8期（予想）」及び「第9期（予想）」は、2018年6月15日発表の「2018年4月期決算短信」に基づき記載しています。また、分配金は投資口分割による影響を加味し、「2018年4月期（第7期）」以前の1口当たり分配金については、実績値である括弧内の数値を2で除し、1円未満を切捨てた数値をそれぞれ記載しています。

(※) 総賃貸可能面積は、2018年8月31日時点のものです。

(※) テナント数は、2018年8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。本町ガーデンシティは、オフィスビル部分及びホテル部分のそれぞれのテナント数を用いて合計を算定。