



積水ハウス・リート投資法人

2017年10月期（第6期）

決算説明会資料 2017年12月14日



積水ハウス投資顧問株式会社



積水ハウス・リート投資法人

目次

・ エグゼクティブ・サマリー	2
・ 第6期の実績	3
・ 第7期、第8期の業績予想	4
・ ポートフォリオ・サマリー	5
・ 資産規模の推移	6
・ 財務の状況	7
・ スポンサーのパイプラインを活用した外部成長戦略	9
・ 収益の安定性を重視した運用方針	10
・ 今後の成長戦略	11
・ CSR・環境活動等への取組み	12
・ 積水ハウスのESGへの取組み	13
Appendix	
・ 貸借対照表	15
・ 損益計算書	16
・ 個別物件の収益状況	17
・ 鑑定評価の概要	18
・ 第3回公募増資の概要	19
・ 第6期取得物件の概要	20
・ 有利子負債一覧	21
・ ポートフォリオの概要	23
・ 投資主の状況	24
・ 資産運用会社の概要	25
・ 投資口価格の推移	26

ディスクレーマー（免責注意事項）

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口の売買等にあたっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏付け資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、本投資口価格の変動によって損失を被ることがあります。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類や運用報告書ではありません。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに積水ハウス投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本投資法人又は本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本投資法人又は本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本投資法人又は本資産運用会社の現時点の見解を示したものにすぎず、異なる見解が存在し、又は本投資法人若しくは本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります。予告なく訂正又は修正される可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来的な業績、計画、経営目標・戦略の方針等に関する記述が含まれています。これらの記述は将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾を得ずに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

資産運用会社：積水ハウス投資顧問株式会社 お問合せ先 TEL：03-6447-4870（代表）
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2791号/一般社団法人投資信託協会会員）

分配金の実績と予想

- 新規取得物件が寄与し、1口当たり分配金は上昇（第6期当初予想比 +120円）
- 1口当たり分配金の第6期実績は2,710円（第5期実績比 +47円）
- 1口当たり分配金の第7期予想は2,700円、第8期予想は2,680円

上場来の運用実績

- 3度の公募増資を活用した外部成長により、資産規模は約1.8倍へ拡大
- 資産規模の拡大に伴い5期連続の増配及び1口当たりNAVの向上を実現
- 総資産LTVの水準は40.7%と低位にコントロールし、固定金利比率は93.0%へ上昇

今後の成長戦略

- スポンサーのパイプラインを活用し、プライム・プロパティへの厳選投資により資産規模3,000億円を目指す
- 賃貸面積の92.0%における賃料が実質的に固定化されており、収益の安定性を重視した運用を継続
- 財務の安定性を維持した上で、更なる投資口流動性の向上を目指す

■ 予想比較

	短信発表予想 (2017年6月13日公表)	2017年10月期実績 (第6期) 184日間	増減	
営業収益	4,581百万円	4,580百万円	△0百万円	△0.0%
営業利益	2,979百万円	2,987百万円	+8百万円	+0.3%
経常利益	2,617百万円	2,626百万円	+9百万円	+0.3%
当期純利益	2,616百万円	2,625百万円	+9百万円	+0.4%
1口当たり分配金	2,700円	2,710円	+10円	+0.4%

予想比較の主な内訳	
営業損益	利益への影響額
・不動産賃貸事業損益	
・NOIの増加	+7百万円
・減価償却費の減少	+0百万円
・販売費及び一般管理費の減少	+0百万円
営業外損益	
・営業外費用の減少	+0百万円

■ 前期比較

	2017年4月期実績 (第5期) 181日間	2017年10月期実績 (第6期) 184日間	増減	
営業収益	4,144百万円	4,580百万円	+436百万円	+10.5%
営業利益	2,704百万円	2,987百万円	+283百万円	+10.5%
経常利益	2,381百万円	2,626百万円	+244百万円	+10.3%
当期純利益	2,380百万円	2,625百万円	+244百万円	+10.3%
1口当たり分配金	2,663円	2,710円	+47円	+1.8%

前期比較の主な内訳	
営業損益	利益への影響額
・不動産賃貸事業損益	
・NOIの増加	+391百万円
・第6期取得物件の寄与	+416百万円
・既存物件のNOIの減少	△25百万円
・減価償却費の増加	△80百万円
・販売費及び一般管理費の増加	△27百万円
営業外損益	
・営業外収益の減少	△12百万円
・営業外費用の増加	△26百万円

■ アセットタイプ別NOI及びNOI利回りの実績

	2017年4月期 (第5期)				2017年10月期 (第6期)			
	NOI	NOI利回り	償却後NOI	償却後NOI利回り	NOI	NOI利回り	償却後NOI	償却後NOI利回り
オフィスビル	3,740百万円	4.2%	3,091百万円	3.4%	3,787百万円	4.1%	3,126百万円	3.4%
ホテル	-	-	-	-	344百万円	4.6%	275百万円	3.7%
合計	3,740百万円	4.2%	3,091百万円	3.4%	4,132百万円	4.2%	3,402百万円	3.4%

(注) 金額は単位未満の数値を切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。利回りは保有資産の年換算したNOI及び償却後NOIを保有資産の取得価格合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

第7期、第8期の業績予想

■ 2018年4月期(第7期)及び2018年10月期(第8期)の業績予想

	2017年10月期 (第6期)	2018年4月期 (第7期)	増減	2018年10月期 (第8期)	増減
	当期実績 (A)	今回予想 (B)	(B)－(A)	今回予想 (C)	(C)－(B)
営業収益	4,580百万円	4,646百万円	+65百万円	4,655百万円	+9百万円
営業利益	2,987百万円	2,992百万円	+5百万円	2,968百万円	△24百万円
経常利益	2,626百万円	2,617百万円	△8百万円	2,597百万円	△20百万円
当期純利益	2,625百万円	2,616百万円	△8百万円	2,596百万円	△20百万円
1口当たり分配金	2,710円	2,700円	△10円	2,680円	△20円

前期比較の主な内訳 (第6期実績 対 第7期予想)	
営業損益	利益への影響額
・不動産賃貸事業損益	
・NOIの増加	+22百万円
・減価償却費の増加	△1百万円
・販売費及び一般管理費の増加	△15百万円
営業外損益	
・営業外費用の増加	△13百万円

前期比較の主な内訳 (第7期予想 対 第8期予想)	
営業損益	利益への影響額
・不動産賃貸事業損益	
・NOIの減少	△13百万円
・減価償却費の増加	△1百万円
・販売費及び一般管理費の増加	△8百万円
営業外損益	
・営業外費用の減少	+3百万円

■ アセットタイプ別NOI及びNOI利回りの予想

	2018年4月期(第7期)				2018年10月期(第8期)			
	NOI	NOI利回り	償却後NOI	償却後NOI利回り	NOI	NOI利回り	償却後NOI	償却後NOI利回り
オフィスビル	3,796百万円	4.1%	3,134百万円	3.4%	3,802百万円	4.1%	3,138百万円	3.4%
ホテル	358百万円	4.2%	288百万円	3.4%	339百万円	3.9%	269百万円	3.1%
合計	4,154百万円	4.1%	3,423百万円	3.4%	4,141百万円	4.1%	3,407百万円	3.4%

(注) 金額は単位未満の数値を切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。利回りは保有資産の年換算したNOI及び償却後NOIを保有資産の取得価格合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ポートフォリオハイライト

資産規模 (取得価格合計)	2,007.5億円	エリア比率 (注2)	東京圏	55.3%
期末鑑定評価額合計	2,330.8億円		大阪圏	41.5%
稼働率 (注1)	100.0%		名古屋圏	3.2%
賃貸可能面積合計	112,032.96㎡	用途比率 (注2)	オフィスビル	91.4%
平均築年数 (注2)	6.9年		ホテル	8.6%
ポートフォリオPML値	2.1%	賃料固定型M L比率 (注3)		74.1%

■ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	取得価格	投資比率	期末鑑定評価額	賃貸可能面積	築年数	PML値	契約形態 (注3)	所在地	
J-1	ガーデンシティ 品川御殿山	第1回取得部分及び 第2回取得部分	556億円	27.7%	-	29,235.95㎡	6.8年	0.5%	賃料固定型M L	東京都品川区
		第3回取得部分 NEW	40億円	2.0%	-	2,000.39㎡				
		小計	596億円	29.7%	710億円	31,236.34㎡				
J-2	御殿山S Hビル	515億円	25.7%	585億円	19,999.97㎡	6.9年	1.9%	ダイレクトリース	東京都品川区	
J-3	本町南ガーデンシティ	231億円	11.5%	286億円	16,699.46㎡	6.8年	4.5%	賃料固定型M L	大阪府大阪市	
J-4	本町ガーデンシティ	オフィスビル部分	386億円	19.2%	446億円	17,006.94㎡	7.6年	4.2%	賃料固定型M L	大阪府大阪市
		ホテル部分 NEW	172億円	8.6%	177億円	18,092.98㎡				
		小計	558億円	27.8%	623億円	35,099.92㎡				
J-5	H K 淀屋橋ガーデンアベニュー	44億円	2.2%	55.7億円	4,554.52㎡	2.4年	7.5%	パススルー型M L	大阪府大阪市	
J-6	広小路ガーデンアベニュー	63.5億円	3.2%	71.1億円	4,442.75㎡	6.8年	2.7%	パススルー型M L	愛知県名古屋市	

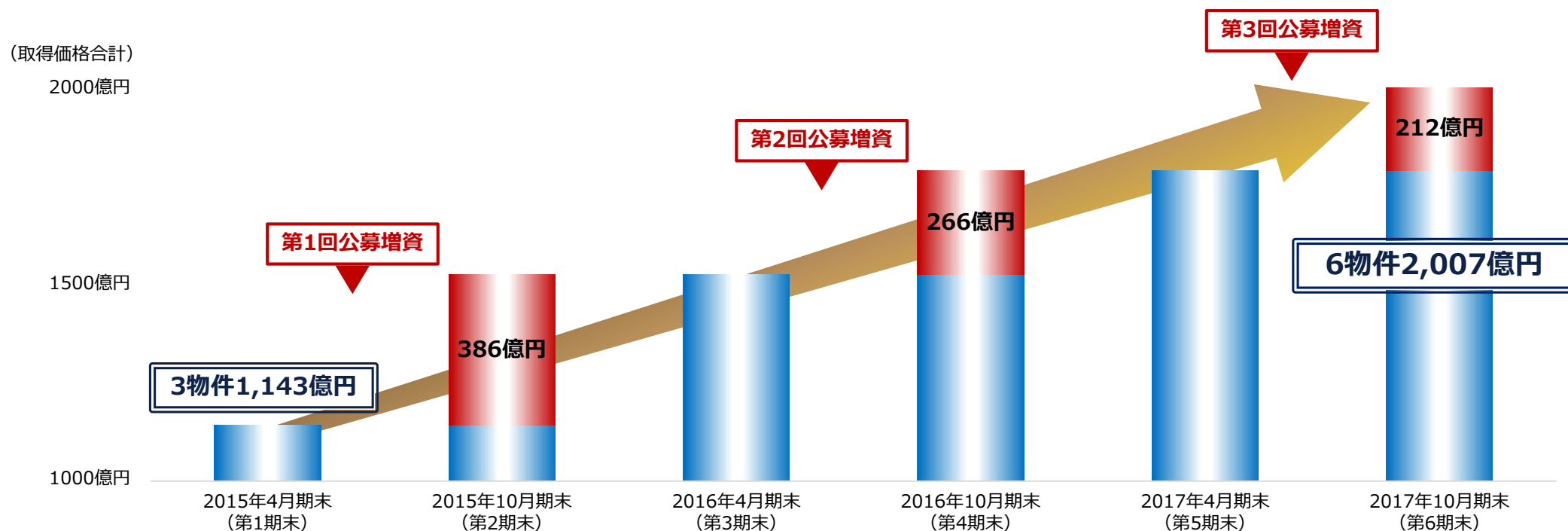
(注1) 2017年10月末現在の稼働率を記載しています。

(注2) 平均築年数は取得価格による加重平均で算出しています。エリア比率及び用途比率はエリア及び用途毎の各資産の取得価格の合計値を取得価格合計で除して算出し、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「マスターリース」は「M L」と略記する場合があります。また、賃料固定型M L比率は、各資産の賃貸面積の合計に対する賃料固定型M Lを採用している資産の賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティ及びH K 淀屋橋ガーデンアベニューは区分所有権とそれに伴う敷地権 (それぞれ約81.0%、約56.3%及び約40.6%) の持分を保有しています。

3年連続の公募増資により、資産規模は新規上場より約2年6か月で約1.8倍へ拡大



資産規模拡大に伴い投資主価値の向上を実現

1口当たり 分配金	1,603円	2,458円 当初予想比+11.7%	2,477円	2,596円 当初予想比+7.7%	2,663円	2,710円 当初予想比+4.6%
含み益 (注1)	59億円	119億円	178億円	241億円	277億円	350億円
1口当たり NAV (注2)	115,610円	125,531円	133,030円	138,885円	142,888円	149,859円 上場時比+36.9%

(注1) 含み益は、各期末時点の鑑定評価額合計と帳簿価額合計の差額を単位未満の数値を切り捨てて記載しています。

(注2) 1口当たりNAV = (出資総額+含み益) ÷ 発行済投資口の総口数

■ 財務指標

	2017年4月期末 (第5期末)	リファイナンス後 (2017年11月末日現在)
有利子負債額	773 億円	844 億円
総資産LTV	40.8 %	40.7 % (注1)
取得余力 (総資産LTV50%まで)	約350 億円	約390 億円 (注1)
固定金利比率	76.6 %	93.0 %
長期負債比率	100.0 %	100.0 %
平均調達金利 (注2)	0.75 %	0.73 %
平均調達年数 (注3)	6.3 年	6.5 年
平均残存年数 (注4)	4.2 年	4.5 年

■ 第6期及び第7期のリファイナンス実績

第6期 (2017年7月・8月)

	短期借入金 (変動金利)
金額	71 億円
調達年数	1.0 年
平均調達金利 (注2)	1M TIBOR +0.18 %

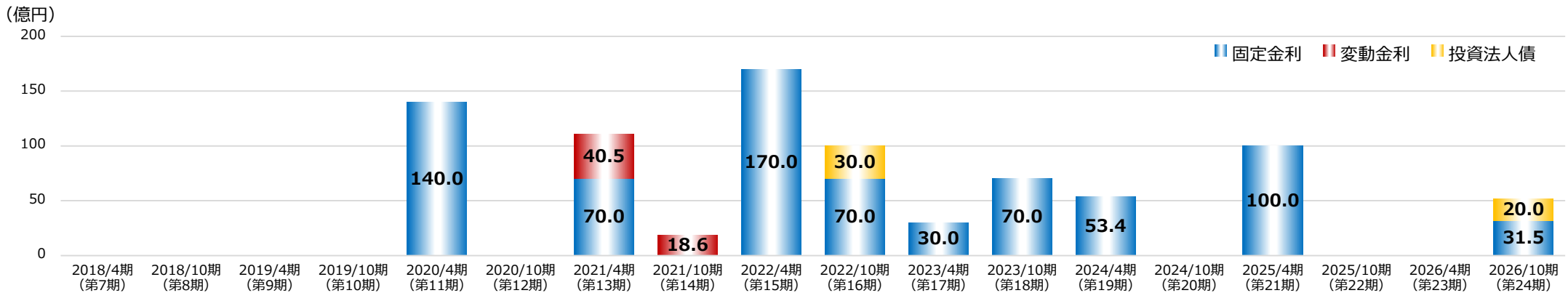
投資法人債	長期借入金 (変動金利)	長期借入金 (固定金利)
30 億円	18.6 億円	22.4 億円
5.0 年	4.0 年	6.3 年
0.24 %	1M TIBOR +0.20 %	0.42 %

第7期 (2017年11月)

	長期借入金 (変動金利)
金額	140 億円
調達年数	3.0 年
平均調達金利 (注2)	1M TIBOR +0.25 %

長期借入金 (固定金利) (注5)	長期借入金 (固定金利) (注5)
70 億円	70 億円
4.6 年	5.5 年
0.35 %	0.41 %

■ 返済期限の分散状況 (2017年12月14日現在)



(注1) 総資産LTV及び取得余力については2017年10月期末(第6期末)現在の数値を記載しています。取得余力とは、本投資法人が資産の取得に当たり、総資産LTVの50%に至るまで新規の有利子負債により資金を調達する場合の最大の調達額をいいます。なお、実際にかかる資金の調達ができることが保証されているわけではないことにご留意ください。

(注2) 平均調達金利は、有利子負債額による加重平均利率(年率)を小数第3位を四捨五入して記載しています。また、金利スワップ取引を行った有利子負債の利率については、金利スワップの効果を勘案した利率を使用しています。

(注3) 平均調達年数は、借入日から返済日までの期間を有利子負債額で加重平均して算出しています。

(注4) 平均残存年数は、各時点における返済日までの期間を有利子負債額で加重平均して算出しています。

(注5) 変動金利による借入金ですが一部金利スワップ取引を行い、金利を固定化しています。

■ 投資法人債の状況

	発行額	年限	利率	発行日
第1回無担保投資法人債	20億円	10年	0.34%	2016年9月8日
第2回無担保投資法人債	30億円	5年	0.24%	2017年7月13日

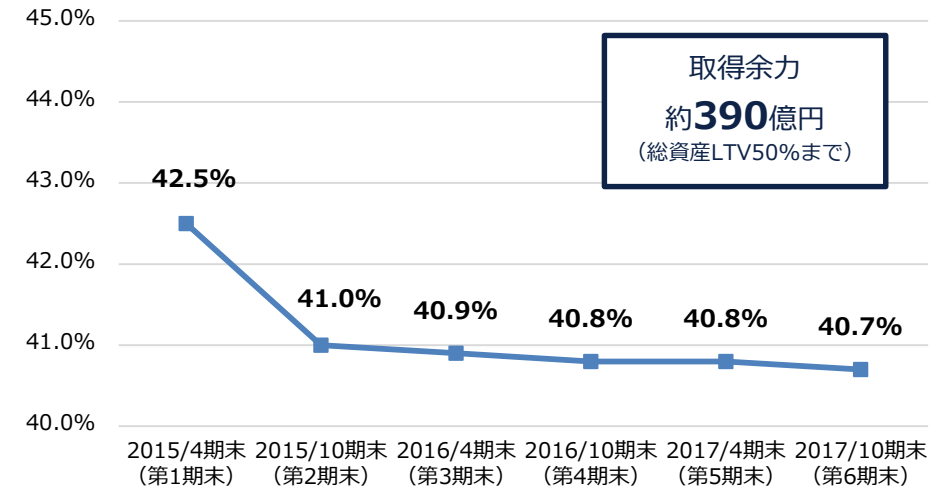
■ 借入先の分散状況 (2017年12月14日現在)

	借入金残高	比率
三菱東京UFJ銀行	191.0 億円	24.1 %
三井住友銀行	170.3 億円	21.4 %
みずほ銀行	101.5 億円	12.8 %
三井住友信託銀行	94.6 億円	11.9 %
りそな銀行	60.0 億円	7.6 %
三菱UFJ信託銀行	50.0 億円	6.3 %
日本政策投資銀行	42.4 億円	5.3 %
農林中央金庫	42.3 億円	5.3 %
みずほ信託銀行	41.9 億円	5.3 %
合計	794.0 億円	100.0 %

(注) 比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 総資産LTVの推移

総資産LTVは40%~50%で運営する方針
当面の間は保守的な水準でコントロール



■ 格付の状況

信用格付会社	長期発行体格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	AA- (安定的)

■投資戦略

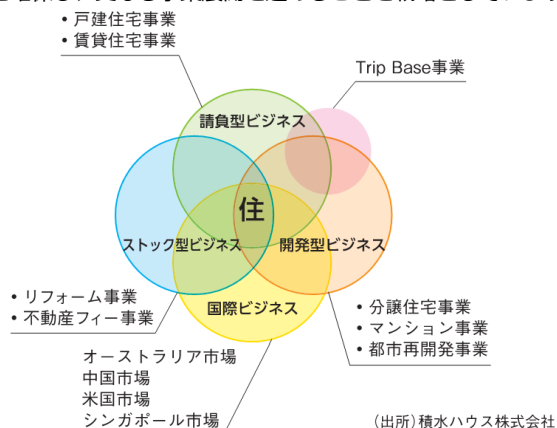
- 物件の質を重視したプライム・プロパティへの厳選投資
- スポンサーからの取得を柱とする継続的な外部成長の推進
- スポンサー以外の第三者からの物件取得については厳選投資の姿勢で検討
- 当面の外部成長の中心はオフィスビルとし、ホテル・商業施設はポートフォリオの幅を広げる観点で取得検討

■積水ハウスの都市再開発事業における主なプロジェクト



■積水ハウスの事業戦略（第4次中期経営計画より）

開発型ビジネスの一つである都市再開発事業では、資産価値の最大化を図ることで付加価値を高め、リーシングを進める上で賃料収入の最大化を図り、不動産私募基金やJ-REITへの売却等により安定的な収益を確保し、更なる事業展開を進めることを戦略としています。



■本投資法人が有する優先交渉権の状況（2017年12月14日現在）

対象物件名称	所在地	対象用途	優先交渉期間	未取得床面積比率
ガーデンシティ 品川御殿山	東京都 品川区	オフィスビル	2014年10月16日より	19.0%
本町南 ガーデンシティ	大阪府 大阪市	オフィスビル	2014年10月16日より	43.6%

(注1) 本投資法人が一部を取得していますが、残部の優先交渉権を有しています。

(注2) 上記の各物件については、他の事業者との共同事業及び売却済みの物件を含みます。なお、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(注3) 積水ハウスが現在検討中のプロジェクトであり、今後予告なく変更又は中止される可能性があります。

■ポートフォリオにおける賃貸借契約の状況（2017年12月14日現在）

物件名称	ガーデンシティ品川御殿山			本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ		御殿山SHビル	HK淀屋橋GA	広小路GA
物件写真									
賃貸借契約形態	賃料固定型マスターリース						ダイレクトリース	パススルー型マスターリース	
用途	オフィスビル				ホテル		オフィスビル	オフィスビル	
賃貸借契約期間 (ML/ダイレクトリース)	第1回取得部分 2014年12月 ～ 2019年12月	第2回取得部分 2016年5月 ～ 2019年12月	第3回取得部分 2017年5月 ～ 2019年12月	2014年12月 ～ 2019年12月	オフィスビル部分 2015年5月 ～ 2020年5月	ホテル部分 2017年5月 ～ 2020年5月	2011年3月 ～ 2031年2月	2016年5月 ～ 2019年5月	2016年5月 ～ 2019年5月

安定的賃料収入

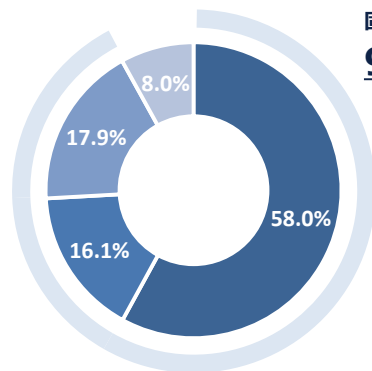
長期的賃料収入

内部成長機会の創出

■賃貸借契約形態の分散状況

賃貸面積ベース (注1)

- 賃料固定型ML (オフィスビル)
- 賃料固定型ML (ホテル)
- ダイレクトリース
- パススルー型ML



固定化比率
92.0%

賃貸面積のうち92.0%が実質的に賃料固定化
(ダイレクトリースを含む)

**ポートフォリオの分散が進展するまでは、
収益の安定性を重視した運用を継続**

(注1) 2017年12月14日現在において、有効な各物件に係る各賃貸借契約書（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書）に表示された賃貸面積の合計に対する、当該各賃貸借契約の契約形態毎の賃貸面積の割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

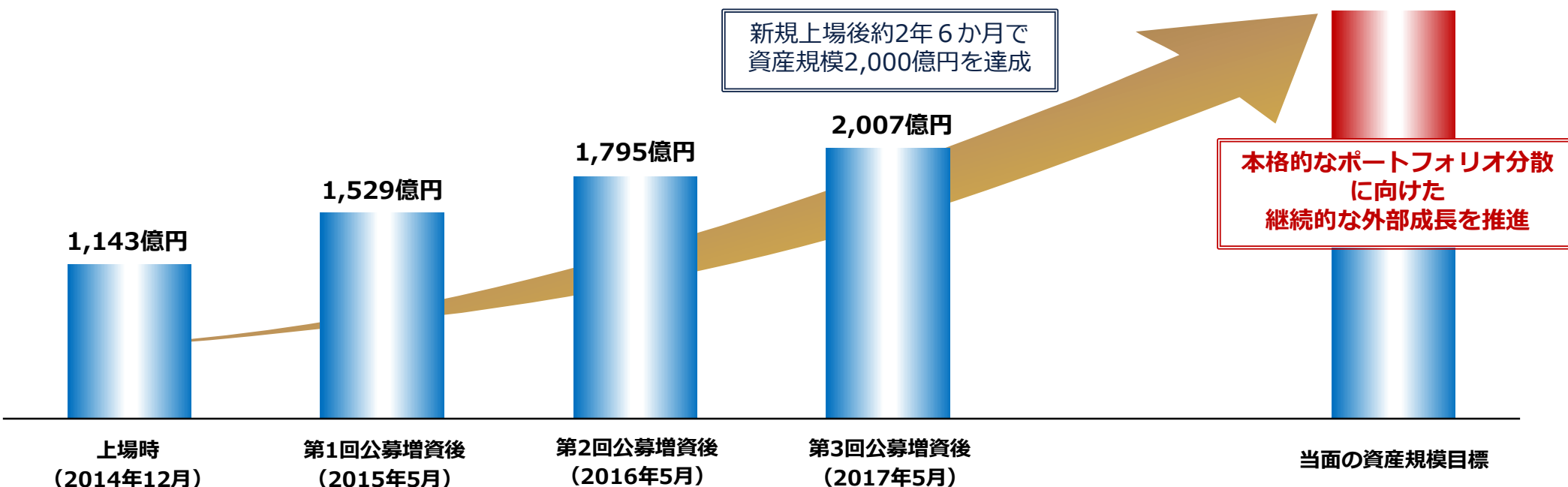
(注2) マスターリースは「ML」、ガーデンアベニューは「GA」とそれぞれ略記する場合があります。

戦略目標 主にスポンサーのパイプラインを活用

資産規模目標 資産規模3,000億円へ拡大

継続的な資産規模の
拡大を目指す

3,000億円



投資戦略

- スポンサーのパイプラインを活用
- 物件の質を重視したプライム・プロパティへの厳選投資
- ポートフォリオ分散を推進 (物件数、テナント数)

財務戦略

- 公募増資による投資口流動性の向上
- 保守的な水準でのLTVコントロール
- 返済期限の長期化及び分散化並びに金利の固定化

分配金水準に配慮しつつ、
投資主価値の向上
を目指す

GRESBリアルエステイト評価において「Green Star」を取得



- 2017年実施のGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」ともに高い評価を受けた参加者に与えられる「Green Star」を取得し、GRESBレーティングにおいては「3 Stars」を取得
- リアルエステイト評価の付属評価として2016年開始された「健康と福祉モジュール」に2017年より参加

GRESBとは、欧州の年金基金グループを中心に創設された不動産セクターのESG（Environment（環境）・Social（社会）・Governance（ガバナンス））配慮を測る年次のベンチマークです。

地域・コミュニティへの貢献

■ 共用部分で開催された各種イベント

御堂筋イルミネーション2017への参加

<本町南ガーデンシティ>
ピロティを利用した現代美術インスタレーション作品の展示

<本町ガーデンシティ>
大阪の夜景映像をLEDの光に変換したドレスを展示



クリスマスツリーの展示

<本町ガーデンシティ>
世界の5ツ星ホテルを彩ってきたFive Star Christmas社デザインによる高さ約6mのツリー



その他の取組み

■ テナント満足度調査の実施

テナント満足度の維持・向上を目指し、テナントの不満や要望を把握するとともに運用に反映させるべく、テナント満足度調査を実施

■ 従業員研修の実施

本資産運用会社では、不動産運用のプロフェッショナルとして従業員の能力の向上を目的として、定期的にコンプライアンス研修等の研修を実施

■ 「お客様本位の業務運営に関する方針」の公表

本資産運用会社では、金融庁が2017年3月に公表した「顧客本位の業務運営に関する原則」を採択し、顧客本位の業務運営を実現するための明確な方針を策定、本資産運用会社ウェブサイトにて公表

保有6物件中5物件でDBJ Green Building認証の上位ランクを取得

<5 Stars>



<国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル>

ガーデンシティ品川御殿山



<4 Stars>



<極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル>

本町南
ガーデンシティ 本町ガーデンシティ
（オフィスビル部分） H K 淀屋橋
ガーデンアベニュー 広小路
ガーデンアベニュー



■ 持続的成長を目指したESGへの取り組み

＜積水ハウスの理念と価値創造の歩み＞

積水ハウスは企業理念を礎に、2005年には「持続可能性」を経営の基軸に据え、「環境」「経済」「社会」「住まい手」という「4つの価値」によるバランスのとれた経営を目指すことを宣言しました。

＜積水ハウスの主な取り組み及び評価＞

Environment

環境経営

- 地球温暖化防止
- 生態系保全
- 資源循環

Social

社会性向上

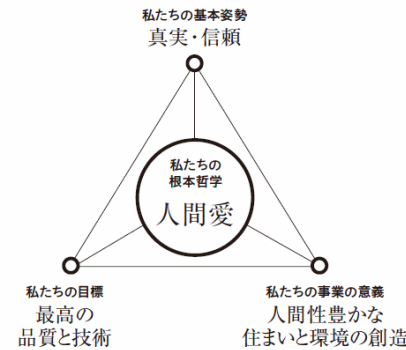
- CS、ES、SSの向上 (注)
- ダイバーシティ、人権
- わくわくドキドキ、心躍る職場づくり
- 社会貢献活動

Governance

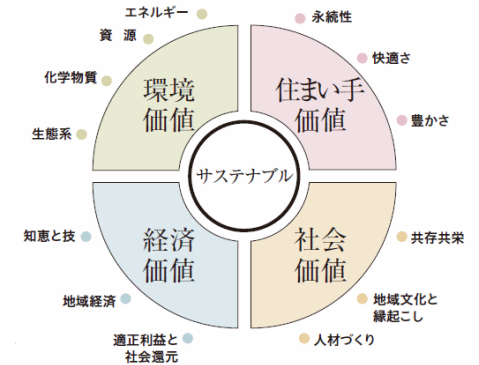
ガバナンス

- リスクマネジメント
- 企業倫理の確立

企業理念 (1989年に制定)



「4つの価値」に基づく「13の指針」(2006年に制定)



- E** 2008年に業界初の「エコ・ファースト企業」として、環境大臣により認定
- E** ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH) 「グリーンファースト ゼロ」の推進等の環境活動が評価され、第26回地球環境大賞 経済産業大臣賞を受賞 [フジサンケイグループ主催]
- E** 「東松島市スマート防災エコタウン」の取り組みで「平成29年度地球温暖化防止活動環境大臣表彰」を受賞 (対策技術先進導入部門) [環境省主催]
- E** 100%再生可能エネルギーの利用を宣言し、建設業界で初めて「RE100」に加盟
- S** ダイバーシティ経営推進企業として経済産業省の「新・ダイバーシティ経営企業100選」に選定
- S** 女性活躍推進企業として経済産業省・東京証券取引所の「なでしこ銘柄2017」に選定
- F S G** 米国のS&P Dow Jones Indices社・スイスのRobecoSAM社による「Dow Jones Sustainability World Index (DJSI World)」に選定
- G** 取締役会に2人の社外取締役、監査役会に3人の社外監査役を配置
- G** 執行役員制の導入
- G** 2016年に「コーポレートガバナンス基本方針」を制定

(注) CS (Customer Satisfaction : 顧客満足)、ES (Employee Satisfaction : 従業員満足)、SS (Shareholder Satisfaction : 株主満足)



貸借対照表



(単位：千円)

	第5期 2017年4月30日	第6期 2017年10月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,115,187	1,756,618
信託現金及び信託預金	7,662,531	6,518,376
営業未収入金	16,709	19,330
前払費用	84,523	76,198
繰延税金資産	16	7
未収消費税等	-	372,744
その他	11,350	-
流動資産合計	11,890,319	8,743,275
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,345,801	59,604,170
減価償却累計額	△2,678,821	△3,399,530
信託建物（純額）	50,666,979	56,204,639
信託構築物	672,428	683,807
減価償却累計額	△43,390	△52,592
信託構築物（純額）	629,038	631,215
信託機械及び装置	411	921
減価償却累計額	△23	△58
信託機械及び装置（純額）	387	862
信託工具、器具及び備品	1,259	1,259
減価償却累計額	△297	△447
信託工具、器具及び備品（純額）	961	811
信託土地	126,120,644	141,218,283
信託建設仮勘定	9,699	-
有形固定資産合計	177,427,710	198,055,813
無形固定資産		
その他	3,882	3,147
無形固定資産合計	3,882	3,147
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,181	20,181
長期前払費用	239,863	227,164
投資その他の資産合計	260,044	247,345
固定資産合計	177,691,637	198,306,306
繰延資産		
投資法人債発行費	17,453	35,045
投資口交付費	28,026	57,907
繰延資産合計	45,479	92,952
資産合計	189,627,436	207,142,534

	第5期 2017年4月30日	第6期 2017年10月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	130,929	172,924
一年内返済予定の長期借入金	14,000,000	14,000,000
未払金	376,804	402,587
未払費用	79,170	82,238
未払法人税等	938	743
未払消費税等	284,571	-
流動負債合計	14,872,413	14,658,493
固定負債		
投資法人債	2,000,000	5,000,000
長期借入金	61,300,000	65,400,000
信託預り敷金及び保証金	9,033,710	9,268,730
固定負債合計	72,333,710	79,668,730
負債合計	87,206,123	94,327,223
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,040,294	110,189,294
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,381,018	2,626,016
剰余金合計	2,381,018	2,626,016
投資主資本合計	102,421,312	112,815,310
純資産合計	102,421,312	112,815,310
負債純資産合計	189,627,436	207,142,534

(単位：千円)

	第5期 自 2016年 11月 1日 至 2017年 4月30日	第6期 自 2017年 5月 1日 至 2017年 10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	4,121,417	4,550,426
その他賃貸事業収入	22,970	30,081
営業収益合計	4,144,387	4,580,508
営業費用		
賃貸事業費用	1,053,022	1,178,033
資産運用報酬	332,503	359,562
資産保管手数料	3,520	3,526
一般事務委託手数料	11,820	11,485
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	35,864	36,614
営業費用合計	1,440,331	1,592,823
営業利益	2,704,056	2,987,685
営業外収益		
受取利息	50	46
還付加算金	1,521	-
補助金収入	10,935	-
営業外収益合計	12,507	46
営業外費用		
支払利息	283,125	293,464
投資法人債利息	3,383	5,568
融資関連費用	39,818	43,160
投資口交付費償却	7,006	14,384
投資法人債発行費償却	934	2,258
その他	515	2,416
営業外費用合計	334,784	361,252
経常利益	2,381,779	2,626,479
税引前当期純利益	2,381,779	2,626,479
法人税、住民税及び事業税	945	750
法人税等調整額	△5	9
法人税等合計	940	759
当期純利益	2,380,839	2,625,719
前期繰越利益	179	296
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,381,018	2,626,016

個別物件の収益状況



(単位：千円)

物件番号	J-1	J-2	J-3	J-4		J-5	J-6	合計	
	物件名称	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山S Hビル	本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ		H K 淀屋橋 ガーデン アベニュー		広小路 ガーデン アベニュー
					オフィスビル部分	ホテル部分			
運用期間	(自)	2017年 5月 1日	2017年 5月 1日	2017年 5月 1日	2017年 5月 1日	2017年 5月 24日	2017年 5月 1日	2017年 5月 1日	2017年 5月 1日
	(至)	2017年10月31日	2017年10月31日	2017年10月31日	2017年10月31日	2017年10月31日	2017年10月31日	2017年10月31日	2017年10月31日
不動産賃貸事業収益									
賃貸事業収入									
賃料収入等	1,307,694	1,088,998	586,791	903,801	352,728	139,221	171,190	4,550,426	
その他賃貸事業収入									
附加使用料等	-	-	92	-	-	11,914	18,074	30,081	
① 不動産賃貸事業収益 合計	1,307,694	1,088,998	586,884	903,801	352,728	151,136	189,264	4,580,508	
不動産賃貸事業費用									
賃貸事業費用									
外注委託費	-	-	-	-	-	8,628	15,917	24,546	
管理委託料	8,925	1,200	6,000	6,000	1,051	1,800	1,200	26,177	
信託報酬	869	400	500	250	219	240	225	2,704	
水道光熱費	-	-	-	-	-	10,996	9,598	20,595	
公租公課	105,010	49,944	62,211	88,007	-	12,759	16,173	334,107	
損害保険料	1,702	962	984	1,139	626	554	322	6,291	
修繕費	10,598	-	4,088	6,051	5,871	572	1,161	28,342	
減価償却費	167,954	139,639	111,740	195,546	69,056	22,407	23,750	730,095	
その他賃貸事業費用	1,638	2,280	16	415	35	645	141	5,171	
② 不動産賃貸事業費用 合計	296,699	194,426	185,541	297,409	76,860	58,605	68,488	1,178,033	
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	1,010,994	894,571	401,342	606,391	275,867	92,530	120,776	3,402,475	
NOI (=③+ 減価償却費)	1,178,949	1,034,210	513,083	801,937	344,924	114,938	144,526	4,132,570	
NOI利回り (注)	4.0%	4.0%	4.4%	4.2%	4.6%	5.2%	4.6%	4.2%	

(注) NOI利回りは、年換算したNOIを取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 鑑定評価額一覧

物件番号	物件名称	鑑定評価額 ① (百万円)	帳簿価格 ② (百万円)	含み損益 ①-② (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格					鑑定NOI (百万円)	鑑定機関
						直接還元法		DCF法				
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	71,000	58,974	12,025	75,200	73,000	3.3	70,100	3.0	3.5	2,418	大和不動産鑑定
J-2	御殿山S Hビル	58,500	50,722	7,777	35,900	59,700	3.5	58,000	3.5	3.7	2,064	谷澤総合鑑定所
J-3	本町南ガーデンシティ	28,600	22,481	6,118	25,700	29,600	3.8	28,100	3.5	4.0	1,137	立地評価研究所
J-4	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	44,600	37,888	6,711	32,000	45,400	3.5	43,700	3.3	3.7	1,591	日本不動産研究所
	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	17,700	17,270	429	13,900	17,900	3.8	17,400	3.6	4.0	689	日本不動産研究所
J-5	H K 淀屋橋ガーデンアベニュー	5,570	4,391	1,178	5,560	5,810	4.0	5,470	4.0	4.1	235	谷澤総合鑑定所
J-6	広小路ガーデンアベニュー	7,110	6,326	783	7,190	7,260	4.2	7,040	4.0	4.4	308	大和不動産鑑定
合計		233,080	198,055	35,024	195,450	238,670	-	229,810	-	-	8,445	-

■ 前期比較

物件番号	物件名称	鑑定評価額 (百万円)			直接還元法還元利回り (%)		
		第5期末時点① (注1)	第6期末時点②	比較 ②-①	第5期末時点① (注1)	第6期末時点②	比較 ②-①
J-1	ガーデンシティ品川御殿山 (第1回取得部分及び第2回取得部分)	64,500	71,000	+2,210	3.4	3.3	△0.1
	ガーデンシティ品川御殿山 (第3回取得部分)	4,290			3.5		△0.2
J-2	御殿山S Hビル	56,900	58,500	+1,600	3.6	3.5	△0.1
J-3	本町南ガーデンシティ	27,900	28,600	+700	3.9	3.8	△0.1
J-4	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (注2)	43,500	44,600	+1,100	3.6	3.5	△0.1
	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	17,600	17,700	+100	3.8	3.8	-
J-5	H K 淀屋橋ガーデンアベニュー	5,380	5,570	+190	4.1	4.0	△0.1
J-6	広小路ガーデンアベニュー	6,940	7,110	+170	4.3	4.2	△0.1
合計		227,010	233,080	+4,970	-	-	-

(注1) 第6期中 (2017年5月24日) に取得したガーデンシティ品川御殿山 (第3回取得部分) 及び本町ガーデンシティ (ホテル部分) については、2017年3月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

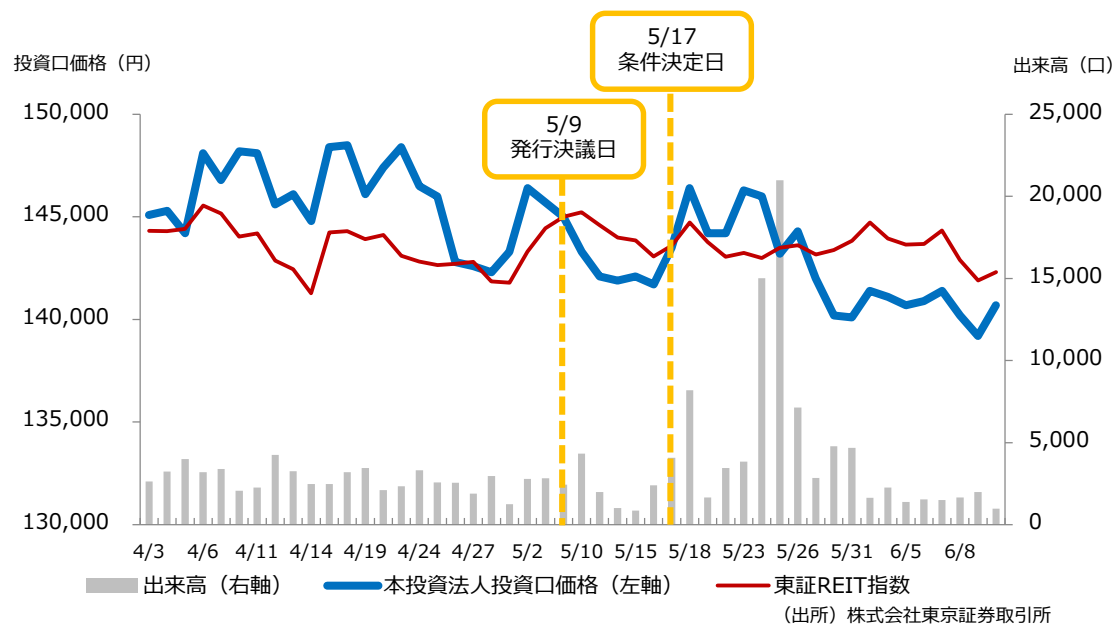
(注2) 本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) については、本町ガーデンシティ (ホテル部分) を2017年5月24日に追加取得し1棟保有となったため、追加取得による増加価値が生じています。そのため、第5期末時点の鑑定評価額はオフィスビル部分のみの保有に基づいた正常価格ですが、第6期末時点の鑑定評価額は当該追加取得による増加価値分を含めた正常価格となっています。

第3回公募増資の概要

■ 第3回公募増資の概要

オファリング形態	国内一般募集	
発行投資口数	総数:	75,000口
	一般募集:	71,400口
	第三者割当:	3,600口
一般募集の発行価格	139,912円	
発行価額	135,320円	
調達金額 (第三者割当含む手取金)	101.4億円	
発行決議日	2017年5月 9日	
条件決定日	2017年5月17日	
払込期日	一般募集:	2017年5月24日
	第三者割当:	2017年6月12日

■ 投資口価格及び出来高の推移 (2017年4月3日~2017年6月12日)



(注) 東証REIT指数については、第3回公募増資発行決議日(2017年5月9日)における東証REIT指数の終値を、同日の本投資法人の投資口の終値(145,000円)に換算して指数化しています

■ 各種指標の推移

ポートフォリオ	第5期末	第3回公募増資後
資産規模	1,795億円	2,007億円
最大投資物件比率	31.0%	29.7%
ポートフォリオPML値	1.9%	2.1%
平均築年数 (注1)	6.3年	6.4年
含み益	277億円	294億円
ファイナンス	第5期末	第3回公募増資後
有利子負債額 (注2)	773億円	844億円
総資産LTV (注2)	40.8%	40.8%
取得余力 (注2) (注3)	約350億円	約 380億円
発行済投資口の総口数	894,000口	969,000口
時価総額 (注4)	1,272億円	1,363億円

- (注1) 第3回公募増資後の平均築年数は、2017年6月14日時点の各資産の築年数を、取得価格による加重平均により算出しています。
- (注2) 第3回公募増資後の数値は、2017年6月15日に実施した短期借入金5億円の期限前返済後の有利子負債額を基に算出しています。
- (注3) 本投資法人が資産の取得に当たり、総資産LTVの50%に至るまで新規の有利子負債により資金を調達する場合の最大の調達額をいいます。なお、実際にかかる資金の調達ができることが保証されているわけではないことにご留意ください。
- (注4) 時価総額は、第5期末は期末時点の、第3回公募増資後は2017年6月12日時点の投資口価格の終値に、それぞれの時点の発行済投資口の総口数を乗じ、単位未満を切り捨てて記載しています。

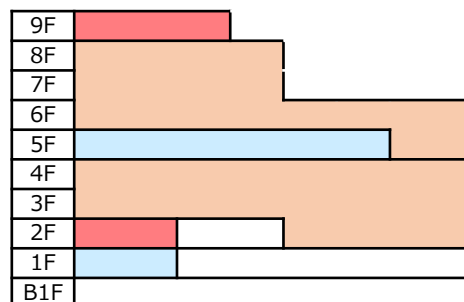
物件番号 物件名称	J-1 ガーデンシティ品川御殿山 (第3回取得部分)	J-4 本町ガーデンシティ (ホテル部分)
所在地	東京都品川区	大阪府大阪市
取得価格	40億円	172億円
鑑定評価額	42.9億円	176億円 (注)
竣工年月	2011年2月	2010年5月
用途	オフィスビル	ホテル
賃貸借契約形態	賃料固定型マスターリース	
取得先	積水ハウス (スポンサー)	

■ 物件写真及び権利関係図

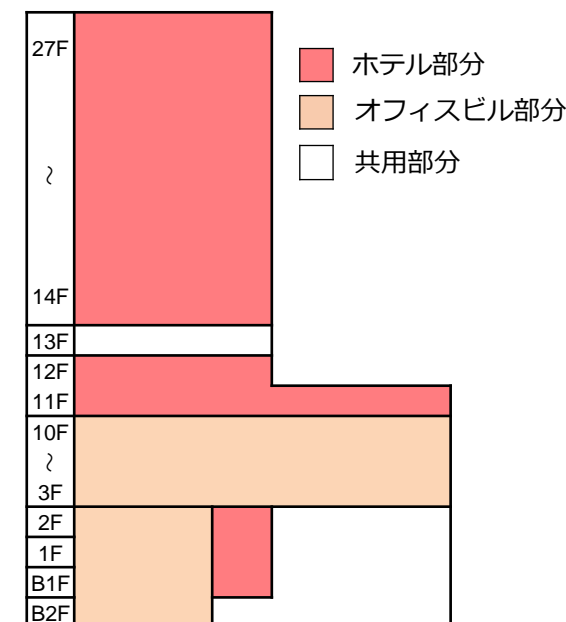
<ガーデンシティ品川御殿山>



- 第3回取得部分
- 第1回取得部分及び第2回取得部分
- 積水ハウス保有部分
- 共用部分



<本町ガーデンシティ>



(注) 本町ガーデンシティ (ホテル部分) の鑑定評価額については、2017年3月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された1棟保有による増加価値分を含む限定価格を記載しています。

■借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
長期	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、みずほ銀行 三井住友信託銀行、りそな銀行、三菱UFJ信託銀行 日本政策投資銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行	14,000	0.65830% (注)	2014年12月3日	2019年11月30日	無担保・無保証
		17,000	0.94060% (注)		2021年11月30日	
	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、みずほ銀行 三井住友信託銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行	10,000	1.47450% (注)		2024年11月30日	
	三井住友銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行 三菱UFJ信託銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行	5,350	0.62760% (注)	2015年7月31日	2020年11月30日	
	三井住友銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行	1,650	0.89470% (注)		2022年11月30日	
	三井住友銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行 りそな銀行、三菱UFJ信託銀行、みずほ信託銀行	2,350	1.01850% (注)		2023年11月30日	
	日本政策投資銀行	650	0.88500%		2022年11月30日	
	三菱東京UFJ銀行	1,650	0.61760%	2020年11月30日		
		700	0.88470%	2022年11月30日		
		750	1.00850%	2023年11月30日		
	三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行 日本政策投資銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行	4,050	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.225%	2016年9月9日	2020年11月30日	
	三菱東京UFJ銀行	1,810	0.60500%		2026年9月8日	
	みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行	1,340	0.67000%			
	三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	1,860	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.20%	2017年8月31日	2021年8月31日	
	三菱東京UFJ銀行	990	0.37000%		2023年11月30日	
みずほ銀行、三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行、みずほ信託銀行	1,250	0.45254%				

(注) 変動金利による借入金ですが金利スワップ取引を行っているため、当該金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

■ 借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
長期	三井住友銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行 りそな銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行	5,050	0.34800% (注)	2017年11月30日	2022年7月13日	無担保・無保証
	三菱東京UFJ銀行	750	0.32000%			
	三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.35341%			
	三井住友銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行 りそな銀行、農林中央金庫、みずほ信託銀行	5,050	0.41800% (注)		2023年5月31日	
	三菱東京UFJ銀行	750	0.34000%			
	三菱UFJ信託銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.42622%			
借入金合計		79,400	-	-	-	

(注) 変動金利による借入金ですが金利スワップ取引を行っているため、当該金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

■ 投資法人債

名称	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	摘要
第1回無担保投資法人債	2,000	0.340%	2016年9月8日	2026年9月8日	無担保・無保証
第2回無担保投資法人債	3,000	0.240%	2017年7月13日	2022年7月13日	無担保・無保証
投資法人債合計	5,000	-	-	-	

有利子負債合計	84,400	-	-	-	
----------------	---------------	---	---	---	--

■ポートフォリオ一覧



J-1 ガーデンシティ品川御殿山

- ①東京都品川区北品川六丁目7番29号
- ②596億円
- ③RC造・B1F/9F
- ④2011年2月
- ⑤62,975.42㎡
- ⑥31,236.34㎡



J-2 御殿山SHビル

- ①東京都品川区北品川六丁目5番17号
- ②515億円
- ③S・SRC造・B1F/7F
- ④2011年2月
- ⑤19,812.85㎡
- ⑥19,999.97㎡



J-3 本町南ガーデンシティ

- ①大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号
- ②231億円
- ③S・SRC造・B2F/25F
- ④2011年2月
- ⑤46,010.88㎡
- ⑥16,699.46㎡



J-4 本町ガーデンシティ

- ①大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号
- ②558億円
- ③S・SRC造・B2F/27F
- ④2010年5月
- ⑤49,163.16㎡
- ⑥35,099.92㎡



J-5 HK淀屋橋ガーデンアベニュー

- ①大阪府大阪市中央区伏見町四丁目3番9号
- ②44億円
- ③S・SRC・RC造 B2F/13F
- ④2015年7月
- ⑤16,953.28㎡
- ⑥4,554.52㎡



J-6 広小路ガーデンアベニュー

- ①愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番16号
- ②63.5億円
- ③S・SRC造 B1F/12F
- ④2011年3月
- ⑤7,017.98㎡
- ⑥4,442.75㎡

物件概要は、①所在地（住居表示）②取得価格③構造・階数④竣工年月⑤延床面積（一棟全体）⑥総賃貸可能面積（持分換算後）を記載しています。

■ポートフォリオMAP

東京圏 品川御殿山エリア



大阪圏 淀屋橋～本町エリア



名古屋圏 名古屋名駅エリア

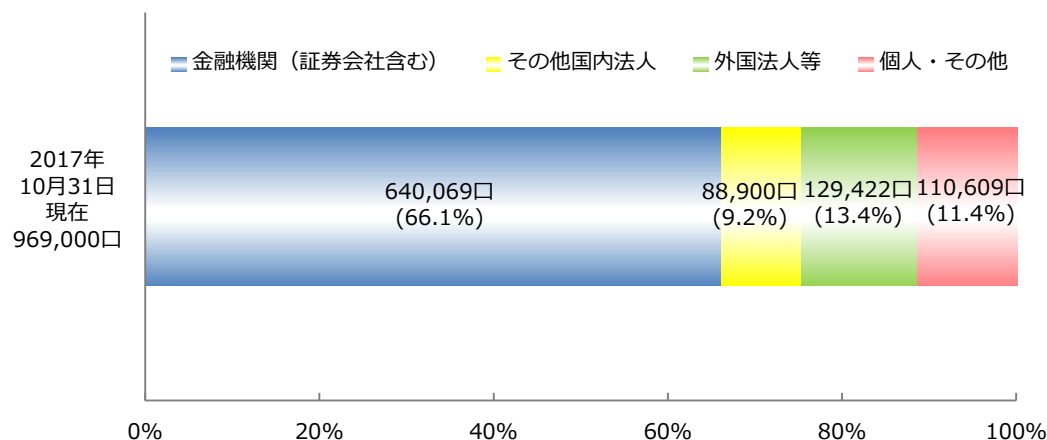


■所有者別投資口数

所有者区分	2017年4月期末		2017年10月期末		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (pt)
個人・その他	88,147	9.9	110,609	11.4	22,462	1.6
金融機関	607,389	67.9	625,525	64.6	18,136	△3.4
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	66,620	7.5	81,741	8.4	15,121	1.0
信託銀行	477,578	53.4	474,308	48.9	-3,270	△4.5
生命保険会社	15,527	1.7	15,521	1.6	-6	△0.1
損害保険会社	1,601	0.2	1,601	0.2	0	△0.0
信用金庫	28,206	3.2	33,964	3.5	5,758	0.4
その他	17,857	2.0	18,390	1.9	533	△0.1
その他国内法人	88,494	9.9	88,900	9.2	406	△0.7
外国法人等	105,878	11.8	129,422	13.4	23,544	1.5
証券会社	4,092	0.5	14,544	1.5	10,452	1.0
合計	894,000	100.0	969,000	100.0	75,000	-

■所有者別投資主数

所有者区分	2017年4月期末		2017年10月期末		増減	
	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	比率 (pt)
個人・その他	11,934	95.9	13,878	95.8	1,944	△0.1
金融機関	123	1.0	151	1.0	28	0.1
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	26	0.2	27	0.2	1	△0.0
信託銀行	9	0.1	9	0.1	0	△0.0
生命保険会社	6	0.0	6	0.0	0	△0.0
損害保険会社	2	0.0	2	0.0	0	△0.0
信用金庫	44	0.4	59	0.4	15	0.1
その他	36	0.3	48	0.3	12	0.0
その他国内法人	234	1.9	268	1.8	34	△0.0
外国法人等	140	1.1	173	1.2	33	0.1
証券会社	18	0.1	20	0.1	2	△0.0
合計	12,449	100.0	14,490	100.0	2,041	-



(注) 上記割合については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■投資主上位5社（2017年10月31日現在）

名称	所有投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	245,286口	25.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	128,376口	13.2%
積水ハウス株式会社	65,200口	6.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	50,411口	5.2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	35,728口	3.7%

■ 資産運用会社の概要

商号	積水ハウス投資顧問株式会社
所在地	東京都港区元赤坂一丁目6番6号
資本金	400百万円
株主	積水ハウス株式会社（100%）
免許	宅地建物取引業 東京都知事（1）第96411号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2791号

■ 資産運用報酬体系

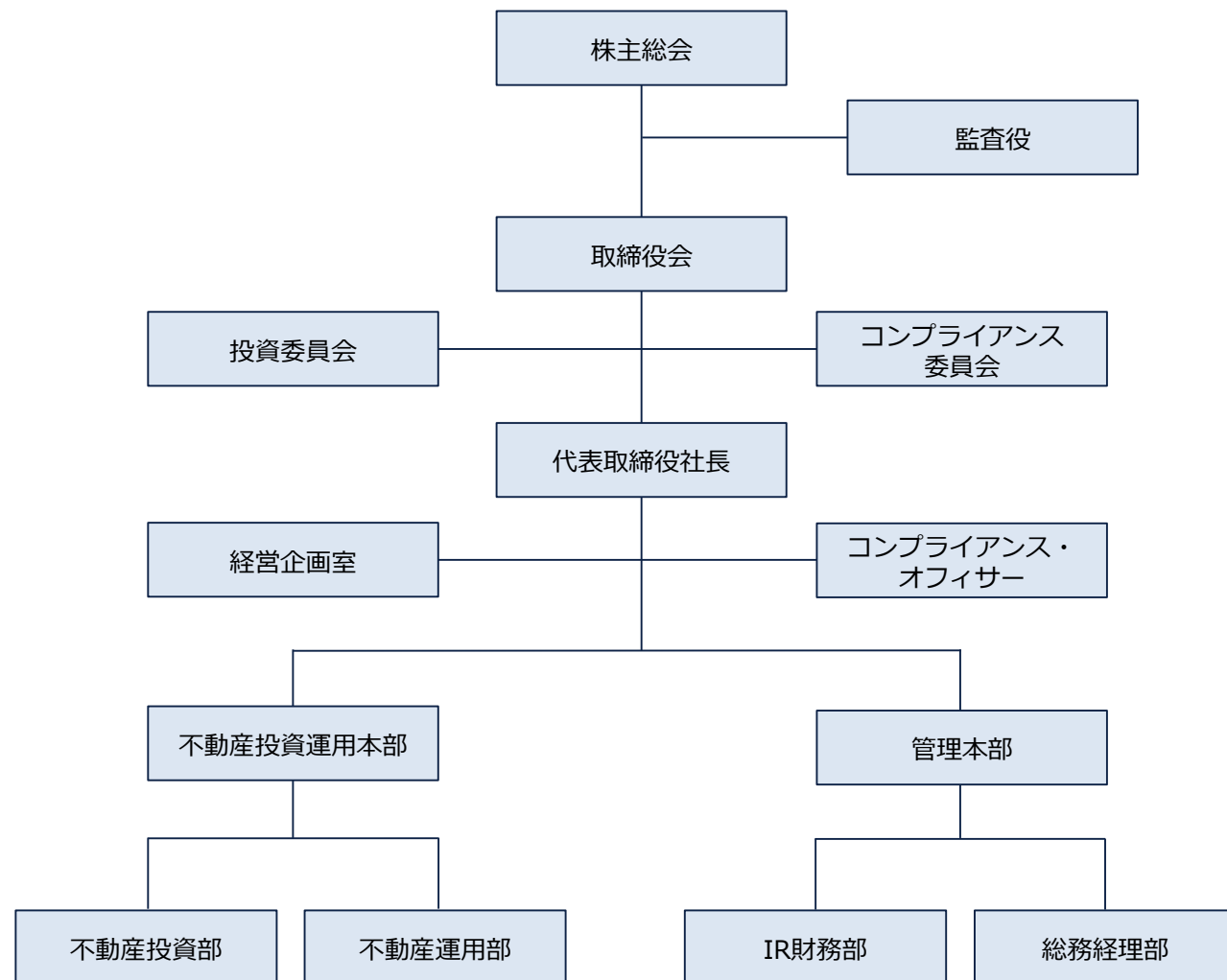
運用報酬① （総資産連動型）	総資産額×0.5%（上限） ^{（注1）}
運用報酬② （業績連動型）	DPU ^{（注2）} ×営業利益 ^{（注3）} ×0.004%（上限） ^{（注1）}
運用報酬③ （取得報酬）	取得の売買代金額×0.5%（上限） ^{（注1）} （利害関係者との取引：0.25%（上限） ^{（注1）} ）
運用報酬④ （譲渡報酬）	売却の売買代金額×0.5%（上限） （利害関係者との取引：無し）

（注1） 2017年12月14日現在の料率は、①0.15%②0.0023%③0.3%（利害関係者との取引：0.15%）です。

（注2） 「DPU」=運用報酬②控除前分配可能金額÷発行済投資口の総口数

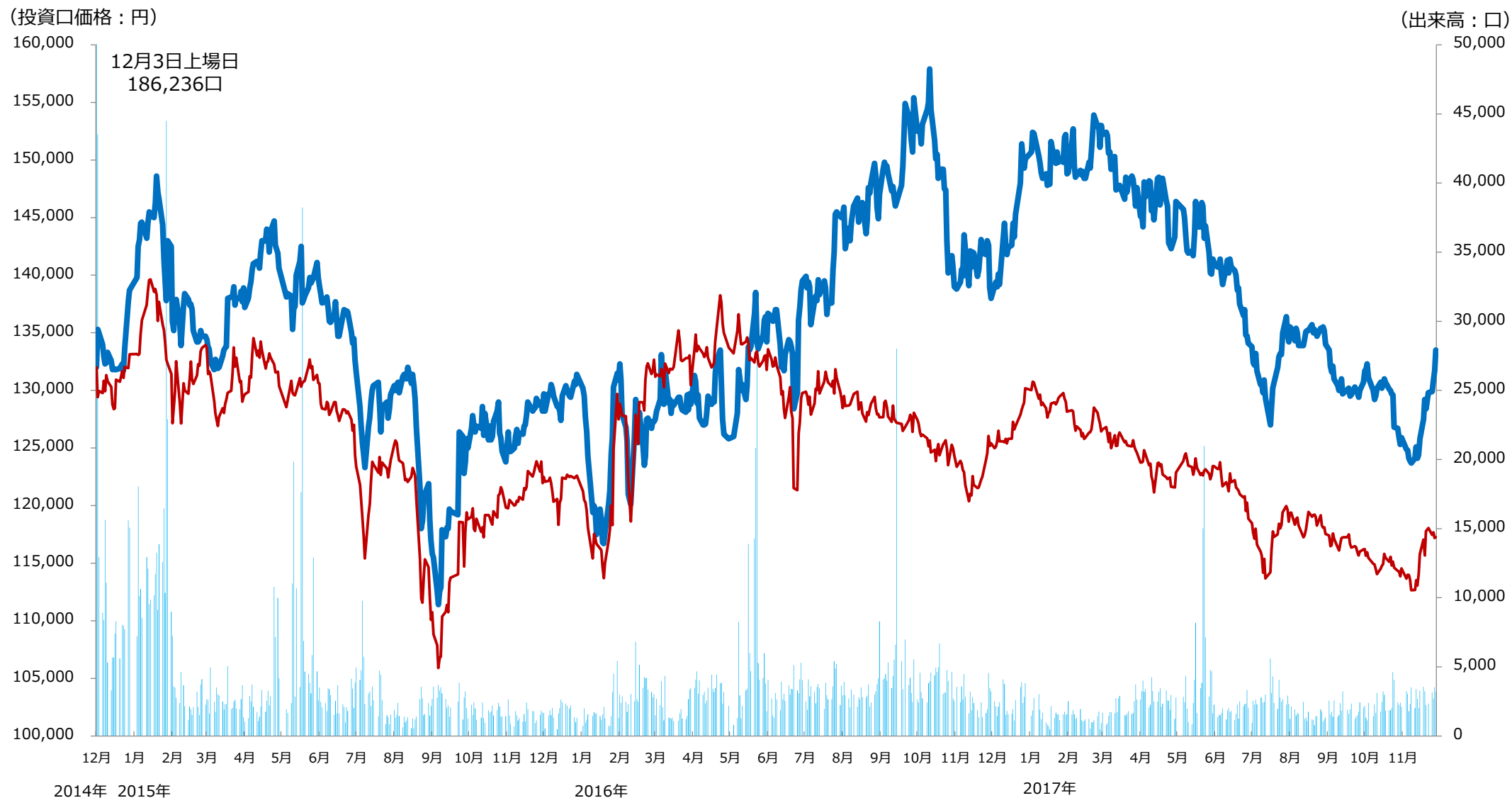
（注3） 運用報酬②控除前の営業利益

■ 業務運営の組織体制



投資口価格の推移 (2014年12月3日～2017年11月30日)

出来高 (右軸) 本投資法人投資口価格 (左軸) 東証REIT指数



(注) 東証REIT指数については、本投資法人の新規上場日(2014年12月3日)における東証REIT指数の終値を、本投資法人の投資口の終値(132,000円)として指数化しています。
 なお、「東証REIT指数」とは、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数を指します。

(出所) 株式会社東京証券取引所



積水ハウス・リート投資法人