



ST REGIS



目次

・ エグゼクティブ・サマリー	2
・ 第5期の実績	3
・ 第6期、第7期の業績予想	4
・ ポートフォリオ・サマリー	5
・ 継続的な投資主価値の向上	6
・ 外部成長実績	7
・ 第3回公募増資の概要	8
・ 本投資法人初となるホテルアセットを取得	9
・ 大阪府の宿泊施設等の状況	10
・ 財務の状況	11
・ CSR・環境活動等への取組み	12
・ 収益の安定性を重視した運用方針	13
・ スポンサーのパイプラインを活用した外部成長戦略	14
・ 今後の成長戦略	15
Appendix	
・ 貸借対照表	17
・ 損益計算書	18
・ 個別物件の収益状況	19
・ 第6期取得物件の概要	20
・ ポートフォリオの概要	21
・ 鑑定評価の概要	22
・ 有利子負債一覧	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、異なった見解が存在し、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、また、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）

継続的な投資主価値の向上

- 1口当たり分配金の第5期実績は2,663円（第4期実績比+67円）
- 1口当たり分配金の第6期予想は2,700円（当初予想比+110円）、第7期予想は2,700円
- 1口当たり分配金は安定成長を実現（4期連続増配）、1口当たりNAVは着実に向上（上場時比+31.7%）

3年連続の公募増資により資産規模は上場時より約1.8倍に拡大

- 資産規模2,000億円への到達目標を良質なポートフォリオを維持しつつ、新規上場後約2年6か月で達成
- 本投資法人初となるホテルアセットを組み入れにより、ポートフォリオのアセットタイプが拡充
- 総資産LTVは40.8%と引き続き保守的な水準を維持

次の資産規模目標「3,000億円」への成長戦略

- スポンサーのパイプラインを活用し、プライム・プロパティを中心に、1,000億円の資産規模拡大を目指す
- 継続的な外部成長により、本格的なポートフォリオ分散を目指すとともに、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 (2016年12月13日公表)	2017年4月期実績 (第5期) 181日間	増減	
営業収益	4,140百万円	4,144百万円	+4百万円	+0.1%
営業利益	2,686百万円	2,704百万円	+17百万円	+0.7%
経常利益	2,361百万円	2,381百万円	+20百万円	+0.9%
当期純利益	2,360百万円	2,380百万円	+20百万円	+0.9%
1口当たり分配金	2,640円	2,663円	+23円	+0.9%

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	+14百万円
・減価償却費の増加	△0百万円
・販売費及び一般管理費の減少	+2百万円
営業外損益	
・営業外収益の増加	+1百万円
・営業外費用の減少	+1百万円

■ 前期比較

	2016年10月期実績 (第4期) 184日間	2017年4月期実績 (第5期) 181日間	増減	
営業収益	4,059百万円	4,144百万円	+85百万円	+2.1%
営業利益	2,664百万円	2,704百万円	+39百万円	+1.5%
経常利益	2,321百万円	2,381百万円	+60百万円	+2.6%
当期純利益	2,320百万円	2,380百万円	+60百万円	+2.6%
1口当たり分配金	2,596円	2,663円	+67円	+2.6%

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	+54百万円
・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	△13百万円
営業外損益	
・営業外収益の増加	+12百万円
・営業外費用の減少	+8百万円

■ NOI及びNOI利回りの実績

	2016年10月期 (第4期)				2017年4月期 (第5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
実績	3,686百万円	4.2%	3,038百万円	3.5%	3,740百万円	4.2%	3,091百万円	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6期、第7期の業績予想

■ 2017年10月期(第6期)及び2018年4月期(第7期)の業績予想

	2017年4月期 (第5期)	2017年10月期 (第6期)	増減	2018年4月期 (第7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	4,144百万円	4,581百万円	+436百万円	4,652百万円	+70百万円
営業利益	2,704百万円	2,979百万円	+275百万円	2,994百万円	+15百万円
経常利益	2,381百万円	2,617百万円	+235百万円	2,617百万円	+0百万円
当期純利益	2,380百万円	2,616百万円	+235百万円	2,616百万円	+0百万円
1口当たり分配金	2,663円	2,700円	+37円	2,700円	0円

前期比較の主な内訳 (第5期実績 対 第6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	+384百万円
・第6期取得物件の寄与	+416百万円
・既存物件のNOIの減少	△31百万円
・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	△28百万円
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	△27百万円

前期比較の主な内訳 (第6期予想 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	+30百万円
・減価償却費の増加	△0百万円
・販売費及び一般管理費の増加	△14百万円
営業外損益	
・営業外費用の増加	△15百万円

■ アセットタイプ別NOI及びNOI利回りの予想

	2017年10月期 (第6期)				2018年4月期 (第7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	3,780百万円	4.1%	3,118百万円	3.4%	3,798百万円	4.1%	3,136百万円	3.4%
ホテル	344百万円	4.6%	275百万円	3.7%	357百万円	4.2%	288百万円	3.4%
合計	4,124百万円	4.2%	3,394百万円	3.4%	4,155百万円	4.1%	3,424百万円	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3)	東京圏	55.3%
鑑定評価額合計 (注1)	2,281.1 億円		大阪圏	41.5%
稼働率 (注2)	100.0%		名古屋圏	3.2%
賃貸可能面積合計	112,032.96㎡	用途比率 (注3)	オフィスビル	91.4%
平均築年数 (注3)	6.4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4)		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	鑑定評価額 (注1)	賃貸可能面積	築年数	PML値	契約形態 (注4)	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%	645億円	29,235.95㎡	6.3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%	42.9億円	2,000.39㎡				
		小計	596億円	29.7%	687.9億円	31,236.34㎡				
J-2	御殿山S Hビル	515億円	25.7%	569億円	19,999.97㎡	6.4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%	279億円	16,699.46㎡	6.3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 (注1)	オフィスビル部分	386億円	19.2%	446億円	17,006.94㎡	7.1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%	176億円	18,092.98㎡				
		小計	558億円	27.8%	622億円	35,099.92㎡				
J-5	H K 淀屋橋ガーデンアベニュー	44億円	2.2%	53.8億円	4,554.52㎡	1.9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%	69.4億円	4,442.75㎡	6.2年	2.7%	パススルー型M L	愛知県名古屋市	

(注1) 鑑定評価額合計は、第5期末保有資産については第5期末における、第6期取得資産については2017年3月末日における、各不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計を記載しています。
ただし、本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)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。
なお、本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)及び本町ガーデンシティ(ホテル部分)について、1棟保有による増加価値分を含まない正常価格は、それぞれ435億円及び172億円です。

(注2) 2017年4月末現在の稼働率を記載しています。

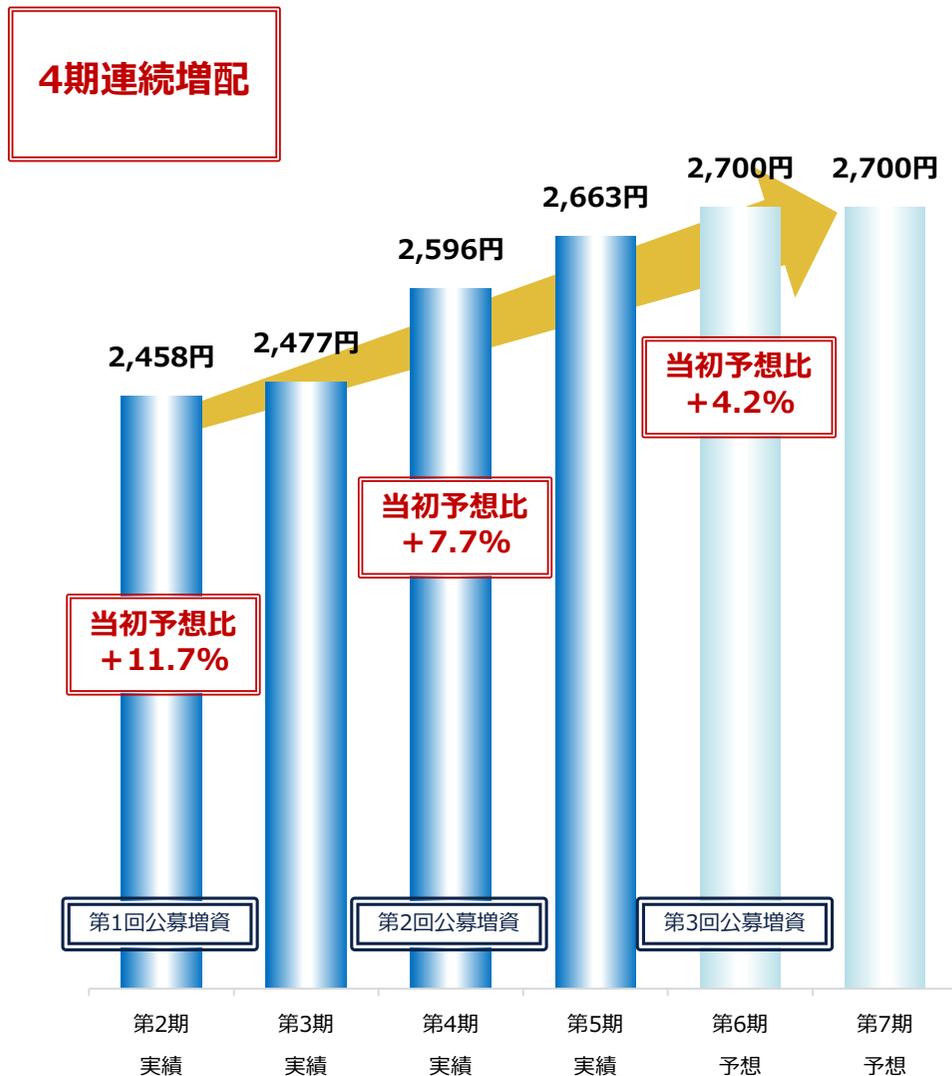
(注3) 平均築年数は取得価格による加重平均で算出しています。エリア比率および用途比率はエリアおよび用途毎の各資産の取得価格の合計値を取得価格合計で除して算出し、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「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。

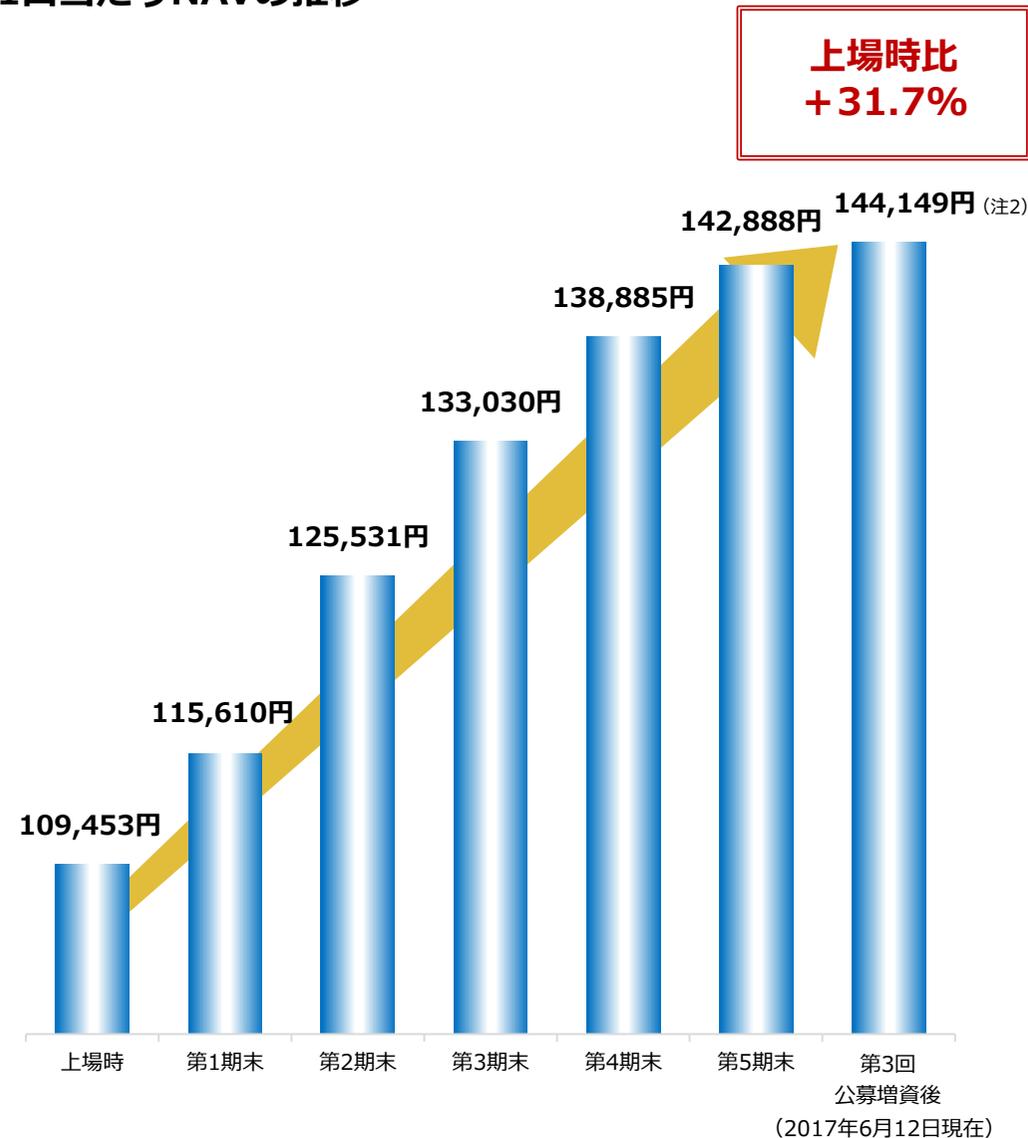
(注5) ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティ及びH K 淀屋橋ガーデンアベニューは区分所有権とそれに伴う敷地権(それぞれ約81.0%、約56.3%及び約40.6%)の持分を保有しています。

公募増資実施により分配金の安定成長と1口当たりNAVの向上を実現

■ 1口当たり分配金の推移



■ 1口当たりNAVの推移



(注) 第2期当初予想、第4期当初予想および第6期当初予想は、それぞれ2014年12月3日、2015年12月14日および2016年12月13日公表のものを指します。

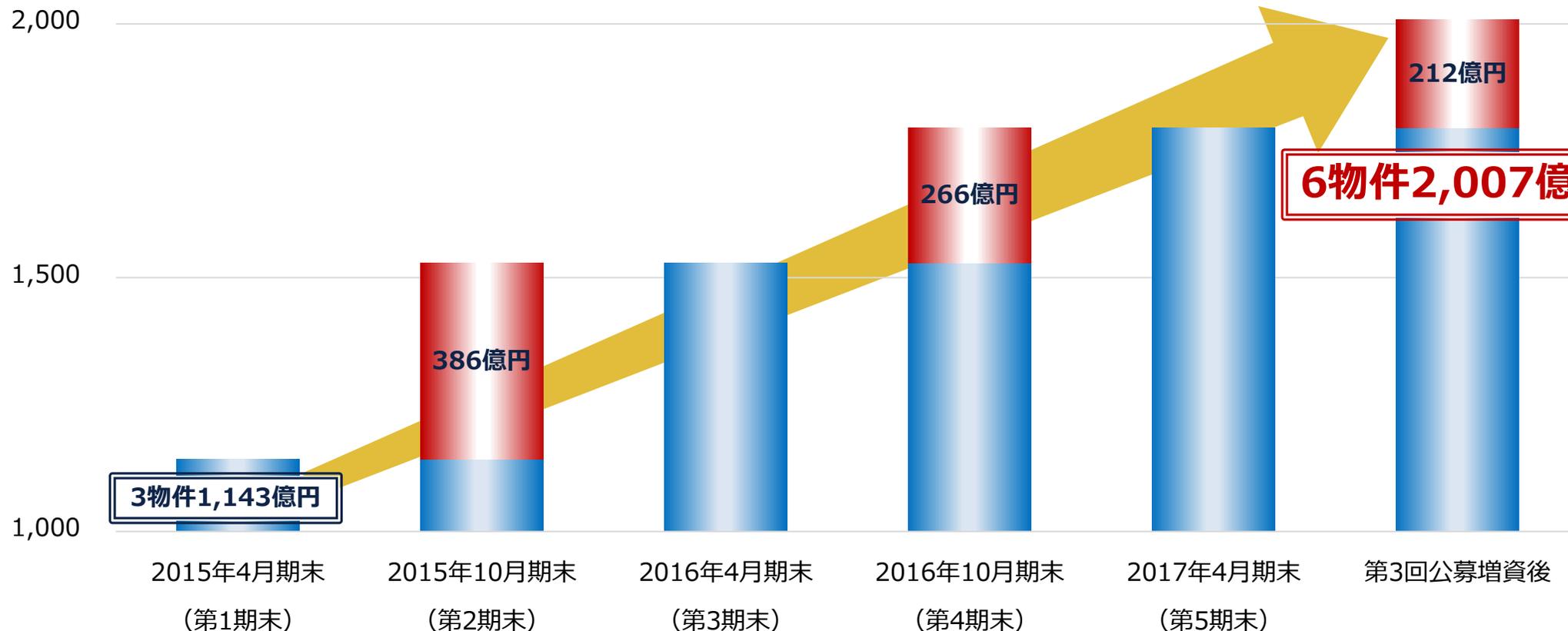
(注1) 1口当たりNAV = (出資総額 + 含み益) ÷ 発行済投資口の総口数

(注2) 第3回公募増資後の1口当たりNAVの算出においては、本町ガーデンシティの含み益を、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と取得価格の差額として算出しています。

資産規模2,000億円への到達目標を約2年6か月で達成

新規上場後 約**2年6か月**
資産規模 約**1.8倍**

(取得価格合計：億円)



6物件**2,007億円**

含み益	59億円	119億円	178億円	241億円	277億円	294億円(注)
-----	------	-------	-------	-------	-------	----------

鑑定評価額の上昇及び鑑定ディスカウントでの物件取得により、含み益は増大

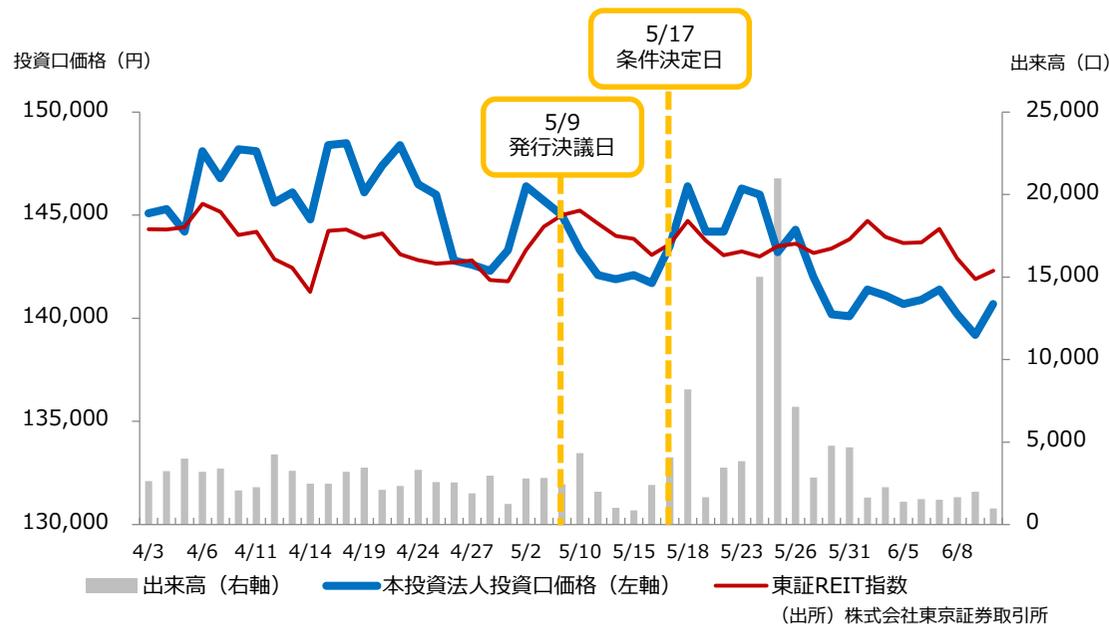
(注) 第5期末保有資産については、第5期末の帳簿価格と不動産鑑定評価額の差額を、第6期取得資産については、取得価格と取得時の不動産鑑定評価額の差額をそれぞれ合計し、単位未満を切り捨てて記載しています。ただし、本町ガーデンシティの含み益については、2017年3月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された1棟保有による増加価値分を含む限定価格と取得価格の差額として算出しています。以下同じです。

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日に予定している短期借入金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。

■ 本町ガーデンシティ（ホテル部分）の追加取得 セントレジスホテル大阪



取得価格
172億円

不動産鑑定評価額
176億円(注)

総客室数
160室

(注) 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。

■ 世界最大級のホテルチェーン「マリオット・インターナショナル」の最高級ブランド「セントレジス」を冠するホテルが入居

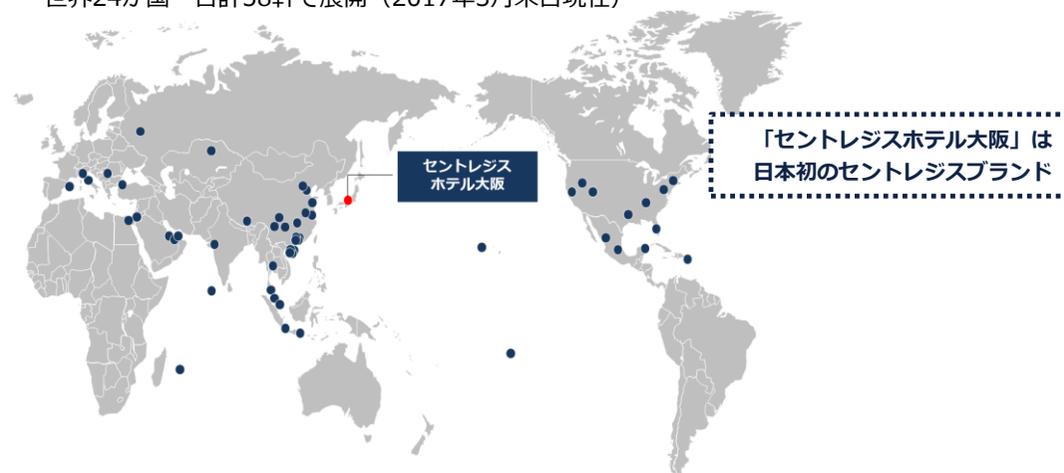
マリオット・インターナショナルの概要

ブランド (注)	「Luxury」(最高級) セントレジス / ザ・リッツ・カールトン / W ホテル 等
	「Upper Upscale」(高級) マリオット / シェラトン / ウェスティン 等
軒数 / 客室数	6,161軒 / 1,202,963室 (2017年3月末日現在)
展開国・地域数	124 (2017年3月末日現在)
プログラム会員数	1億人以上 (2017年3月21日現在)

(出所) マリオット・インターナショナル

(注) STR基準によるホテルチェーンスケールにおける分類を記載しています。

- ◆ セントレジス（ホテル）は、北米、アジア及び欧州を中心に、世界24か国・合計58軒で展開（2017年3月末日現在）



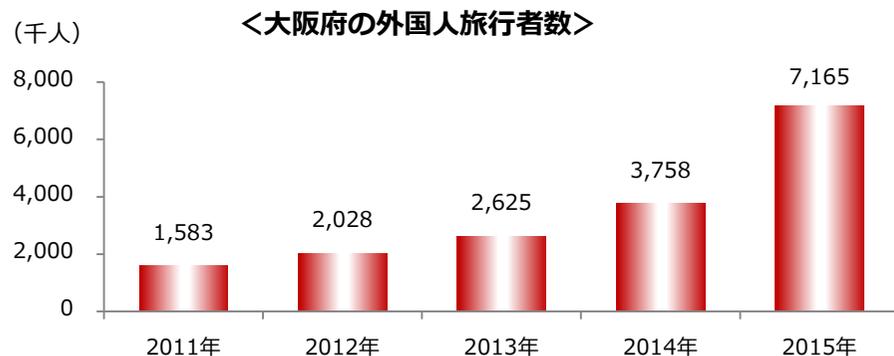
■ スポンサーサポートによる賃料固定型ML契約と協働投資のスキーム

賃貸借契約の概要

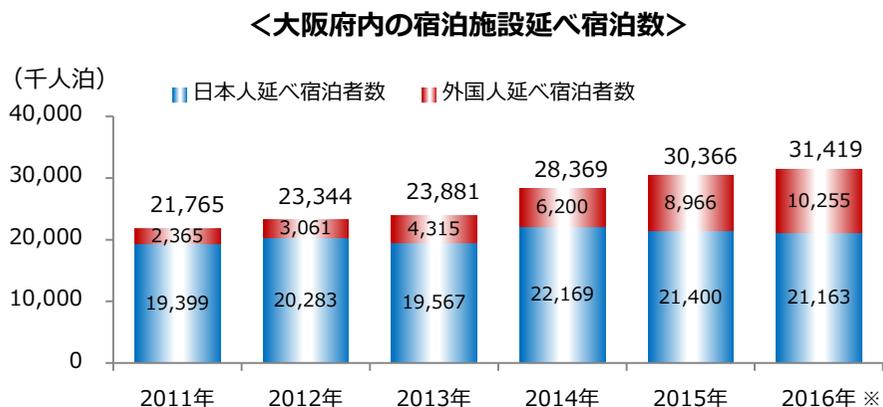
賃貸借契約形態

賃料固定型マスターリース※一部収益連動賃料

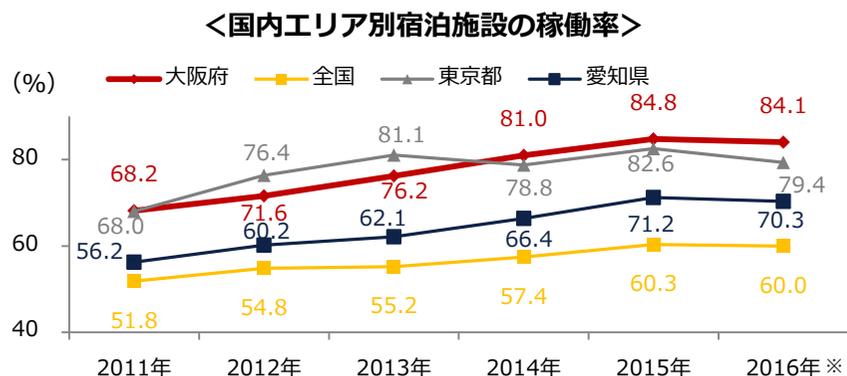
本投資法人及び本資産運用会社は、賃貸借契約に関連し、積水ハウスとの間で当該物件を対象に、本投資法人の取得後に内部成長に向けた協働投資のスキームの構築に関して誠実に協議すること等について基本合意しています。



(出所)大阪府「数字で見る大阪府の国際化」より本資産運用会社にて作成



(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社にて作成
※2016年は速報値を記載しています。



(出所)観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社にて作成
※2016年は速報値を記載しています。



■ 財務の状況

	2017年4月期末 (第5期末)	第3回公募増資後 2017年6月15日見込 (注1)
有利子負債額	773 億円	844 億円
総資産LTV	40.8 %	40.8 %
取得余力 (総資産LTV50%まで)	約350 億円	約380 億円
固定金利比率	76.6 %	70.2 %
長期負債比率	100.0 %	91.6 %
平均調達金利 (注2)	0.75 %	0.70 %
平均調達期間 (注3)	6.3 年	5.8 年
平均残存年数 (注4)	4.2 年	3.8 年

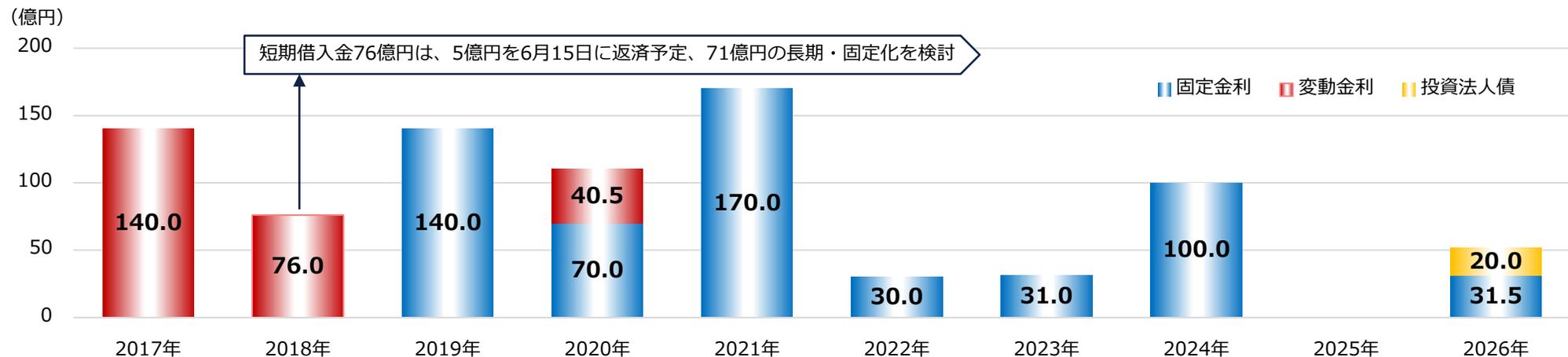
■ 有利子負債の状況 (2017年6月14日現在、ただし短期借入金を除く)

	有利子負債残高	比率
三菱東京UFJ銀行	181.1 億円	23.4 %
三井住友銀行	161.6 億円	20.9 %
みずほ銀行	96.0 億円	12.4 %
三井住友信託銀行	89.8 億円	11.6 %
りそな銀行	57.0 億円	7.4 %
三菱UFJ信託銀行	47.4 億円	6.1 %
日本政策投資銀行	40.2 億円	5.2 %
農林中央金庫	40.2 億円	5.2 %
みずほ信託銀行	39.7 億円	5.1 %
投資法人債	20.0 億円	2.6 %

■ 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)

■ 返済期限の分散状況 (2017年6月14日現在)



(注1) 第3回公募増資後の数値は、2017年6月15日に予定している短期借入金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2) 平均調達金利は、第5期末残高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) 平均調達期間は、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、第5期末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。

DBJ Green Building認証の取得（5/6物件取得）

<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（最上位）



<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



<4 Stars>



広小路ガーデンアベニュー（第5期に認証取得）



評価ポイント

- 歩道に面した回廊を整備して緑化を行い、地域の回遊性や環境に配慮
- テナント用発電機スペースを屋上に確保し、BCP対策に配慮

省エネ改修工事の実施

■ 本町ガーデンシティにおいて省エネ改修工事を実施

吸収式熱源設備の省エネ化を図るシステムを導入することで、燃料消費量、電力消費量およびCO2排出量削減に向けた取り組みを実施し、環境省より補助金の交付を受けました。（第5期）



地域・コミュニティへの貢献

■ 共用部分で催された各種イベント<本町ガーデンシティ>



エントランスホールでコンサートを開催



クリスマスツリーの展示

GRESB調査への参加



GRESBが実施する不動産会社やファンドを対象とした2016年度サステナビリティ調査に参加しました。

GRESBは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークです。

■ ポートフォリオにおける賃貸借契約の状況（2017年6月14日現在）

物件名称	G C 品川御殿山			本町南 G C	本町 G C		御殿山 S H ビル	H K 淀屋橋	広小路 G A
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

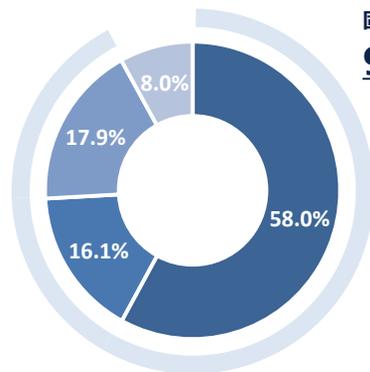
安定的賃料収入
(賃貸借契約期間満了後、賃貸借契約形態を検討)

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6月14日現在において、有効な各物件に係る各賃貸借契約（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）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」、ガーデンシティは「GC」、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。

■ 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



(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、2017年6月14日現在、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。

■ 本投資法人が有する優先交渉権の状況 (2017年6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%

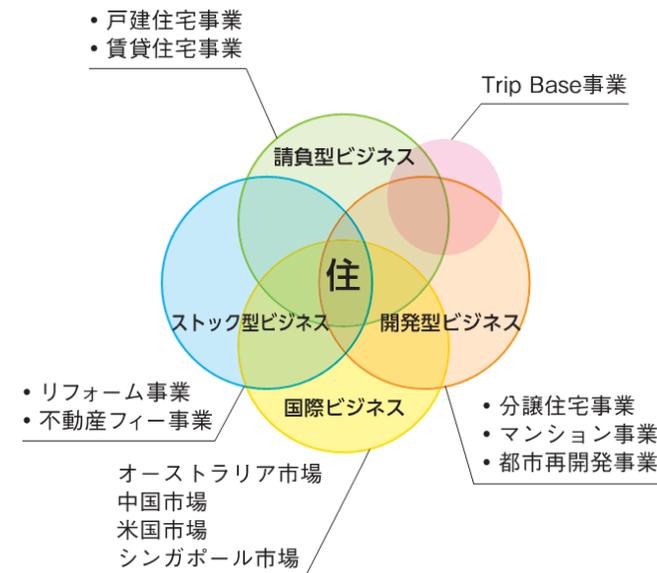
■ 積水ハウスグループ等のJ-REITに対する物件抛出現績 (2007年3月～2017年5月累計)

都市再開発事業の実績を背景に、J-REITに対しても物件抛出を進め、積水ハウスグループ等全体で合計63物件をJ-REITに対して売却

用途	物件数	売却価格
オフィスビル	8物件	2,350億円
住宅	55物件	1,036億円
合計	63物件	3,386億円

■ 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。



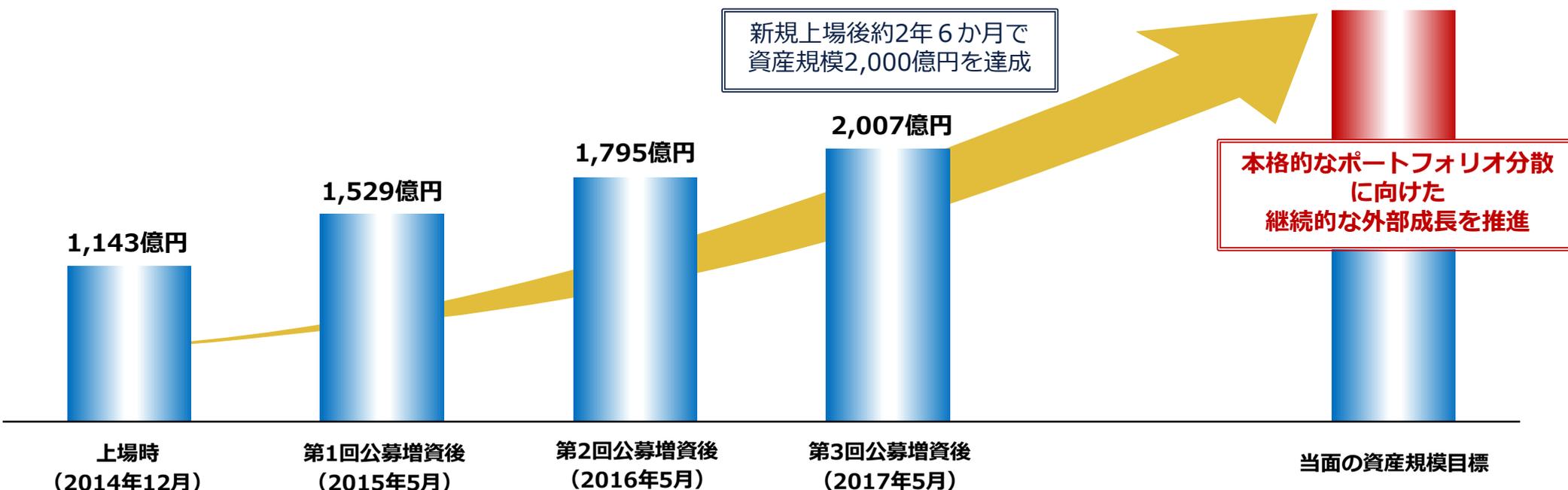
(出所) 積水ハウス株式会社

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

Appendix



貸借対照表

(単位：千円)

	第4期 2016年10月31日	第5期 2017年4月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,537,620	4,115,187
信託現金及び信託預金	7,805,438	7,662,531
営業未収入金	24,252	16,709
前払費用	88,117	84,523
繰延税金資産	10	16
未収消費税等	461,715	-
その他	464	11,350
流動資産合計	10,917,618	11,890,319
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,265,090	53,345,801
減価償却累計額	△2,038,527	△2,678,821
信託建物（純額）	51,226,562	50,666,979
信託構築物	672,428	672,428
減価償却累計額	△34,346	△43,390
信託構築物（純額）	638,082	629,038
信託機械及び装置	411	411
減価償却累計額	△3	△23
信託機械及び装置（純額）	407	387
信託工具、器具及び備品	996	1,259
減価償却累計額	△181	△297
信託工具、器具及び備品（純額）	815	961
信託土地	126,120,644	126,120,644
信託建設仮勘定	-	9,699
有形固定資産合計	177,986,512	177,427,710
無形固定資産		
その他	4,617	3,882
無形固定資産合計	4,617	3,882
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	275,627	239,863
投資その他の資産合計	295,808	260,044
固定資産合計	178,286,938	177,691,637
繰延資産		
投資法人債発行費	18,388	17,453
投資口交付費	35,032	28,026
繰延資産合計	53,420	45,479
資産合計	189,257,978	189,627,436

	第4期 2016年10月31日	第5期 2017年4月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	143,397	130,929
一年内返済予定の長期借入金	-	14,000,000
未払金	347,741	376,804
未払費用	73,014	79,170
未払法人税等	815	938
未払消費税等	-	284,571
流動負債合計	564,968	14,872,413
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	75,300,000	61,300,000
信託預り敷金及び保証金	9,031,712	9,033,710
固定負債合計	86,331,712	72,333,710
負債合計	86,896,680	87,206,123
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,040,294	100,040,294
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,321,003	2,381,018
剰余金合計	2,321,003	2,381,018
投資主資本合計	102,361,297	102,421,312
純資産合計	102,361,297	102,421,312
負債純資産合計	189,257,978	189,627,436

(単位：千円)

	第4期 自 2016年 5月 1日 至 2016年 10月31日	第5期 自 2016年 11月 1日 至 2017年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	4,032,189	4,121,417
その他賃貸事業収入	27,097	22,970
営業収益合計	4,059,286	4,144,387
営業費用		
賃貸事業費用	1,021,071	1,053,022
資産運用報酬	309,334	332,503
資産保管手数料	3,159	3,520
一般事務委託手数料	11,217	11,820
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	46,026	35,864
営業費用合計	1,394,409	1,440,331
営業利益	2,664,877	2,704,056
営業外収益		
受取利息	58	50
還付加算金	-	1,521
補助金収入	-	10,935
営業外収益合計	58	12,507
営業外費用		
支払利息	283,943	283,125
投資法人債利息	995	3,383
融資関連費用	48,898	39,818
投資口交付費償却	7,006	7,006
投資法人債発行費償却	311	934
その他	2,241	515
営業外費用合計	343,397	334,784
経常利益	2,321,537	2,381,779
税引前当期純利益	2,321,537	2,381,779
法人税、住民税及び事業税	824	945
法人税等調整額	6	△5
法人税等合計	831	940
当期純利益	2,320,706	2,380,839
前期繰越利益	296	179
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,321,003	2,381,018

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	
物件名称	ガーデンシティ 品川御殿山	御殿山SHビル	本町南 ガーデンシティ	本町 ガーデンシティ	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー	広小路 ガーデンアベニュー	合計
運用期間	(自) 2016年11月1日 (至) 2017年4月30日	2016年11月1日 2017年4月30日	2016年11月1日 2017年4月30日	2016年11月1日 2017年4月30日	2016年11月1日 2017年4月30日	2016年11月1日 2017年4月30日	2016年11月1日 2017年4月30日
不動産賃貸事業収益							
賃貸事業収入							
賃料収入等	1,233,719	1,089,001	586,791	903,801	137,633	170,469	4,121,417
その他賃貸事業収入							
附加使用料等	-	-	-	29	7,754	15,185	22,970
① 不動産賃貸事業収益 合計	1,233,719	1,089,001	586,791	903,831	145,388	185,655	4,144,387
不動産賃貸事業費用							
賃貸事業費用							
外注委託費	-	-	-	-	8,530	16,249	24,779
管理委託料	8,400	1,200	6,000	6,000	2,137	1,258	24,996
信託報酬	650	400	500	250	240	225	2,265
水道光熱費	-	-	-	-	9,994	8,259	18,253
公租公課	75,921	50,620	62,280	88,075	8,521	10,782	296,203
損害保険料	1,578	947	969	1,793	546	316	6,151
修繕費	12,883	-	5,053	7,010	284	400	25,632
減価償却費	157,542	139,639	111,557	195,103	21,939	23,692	649,474
その他賃貸事業費用	953	2,280	210	740	719	363	5,266
② 不動産賃貸事業費用 合計	257,929	195,086	186,571	298,973	52,913	61,548	1,053,022
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	975,790	893,914	400,220	604,857	92,475	124,107	3,091,364
NOI (=③+ 減価償却費)	1,133,332	1,033,553	511,778	799,960	114,414	147,799	3,740,839
NOI利回り (注)	4.1%	4.0%	4.4%	4.1%	5.2%	4.7%	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。

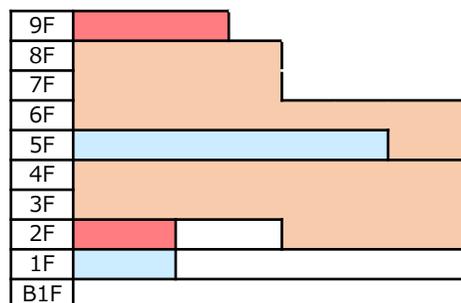
物件番号 物件名称	J-1 ガーデンシティ品川御殿山 (第3回取得部分)	J-4 本町ガーデンシティ (ホテル部分)
所在地	東京都品川区	大阪府大阪市
取得価格	40億円	172億円
鑑定評価額	42.9億円	176億円 (注)
竣工年月	2011年2月	2010年5月
用途	オフィスビル	ホテル
賃貸借契約形態	賃料固定型マスターリース	
取得先	積水ハウス (スポンサー)	

■ 物件写真及び権利関係図

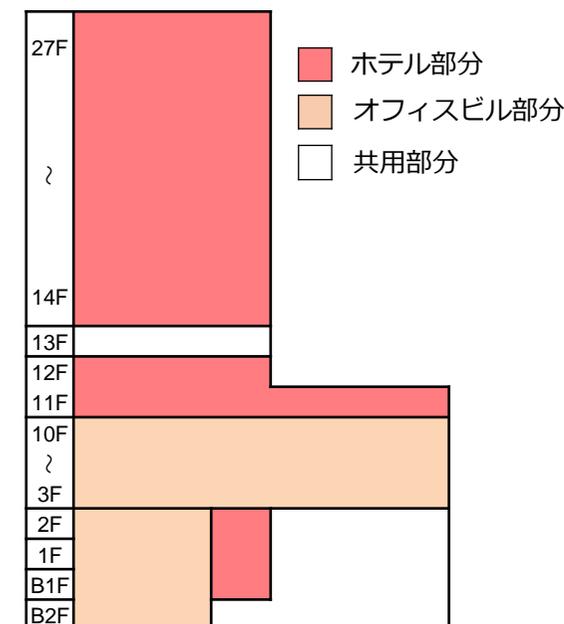
<ガーデンシティ品川御殿山>



- 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。

■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



■ 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 又は 取得価格 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 (第1回取得部分及び第2回取得部分)	64,500	55,116	9,383	69,300	66,200	3.4	63,800	3.1	3.6	2,262	大和不動産鑑定
J-2	御殿山SHビル	56,900	50,862	6,037	35,900	58,000	3.6	56,400	3.6	3.8	2,064	谷澤総合鑑定所
J-3	本町南ガーデンシティ	27,900	22,591	5,308	25,200	28,900	3.9	27,500	3.6	4.1	1,141	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)	43,500	38,083	5,416	30,200	44,100	3.6	42,900	3.3	3.8	1,589	日本不動産研究所
J-5	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	5,380	4,413	966	5,400	5,610	4.1	5,280	4.1	4.2	232	谷澤総合鑑定所
J-6	広小路ガーデンアベニュー	6,940	6,349	590	7,030	7,060	4.3	6,890	4.1	4.5	307	大和不動産鑑定
第5期末保有資産 小計		205,120	177,418	27,701	173,030	209,870	-	202,770	-	-	7,597	-
J-1	ガーデンシティ品川御殿山 (第3回取得部分)	4,290	4,000	290	4,720	4,400	3.5	4,240	3.2	3.7	154	大和不動産鑑定
J-4	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	17,600	17,200	400	13,100	17,800	3.8	17,300	3.6	4.0	685	日本不動産研究所
第6期取得資産 (注1) 小計		21,890	21,200	690	17,820	22,200	-	21,540	-	-	840	-
J-4	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (注2)	44,600	38,083	6,516	30,200	45,400	3.5	43,700	3.3	3.7	1,589	日本不動産研究所
合計 (注3)		228,110	198,618	29,491	190,850	233,370	-	224,310	-	-	8,437	-

(注1) 第6期取得資産については、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。なお、本町ガーデンシティ (ホテル部分) については、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。

(注2) 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。

(注3) 第5期末保有資産のうち、本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) 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使用しています。

■ 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4期末時点 ①	第5期末時点 ②	比較 ②-①	第4期末時点 ①	第5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)	63,100	64,500	+1,400	3.5	3.4	△0.1
J-2	御殿山SHビル	56,900	56,900	-	3.6	3.6	-
J-3	本町南ガーデンシティ	27,200	27,900	+700	4.0	3.9	△0.1
J-4	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	42,800	43,500	+700	3.7	3.6	△0.1
J-5	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	5,190	5,380	+190	4.2	4.1	△0.1
J-6	広小路ガーデンアベニュー	6,920	6,940	+20	4.4	4.3	△0.1
合計		202,110	205,120	+3,010	-	-	-

■借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要		
短期	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行	7,600	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.18%	2017年5月24日	2018年5月23日			
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	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.25%	2014年12月3日	2017年11月30日	無担保 無保証		
		14,000	0.65830% (注)		2019年11月30日			
		17,000	0.94060% (注)		2021年11月30日			
		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%					
借入金合計		82,900	-	-	-			

■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
投資法人債合計	2,000	-	-	-	
有利子負債合計	84,900	-	-	-	

(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。

■所有者別投資口数

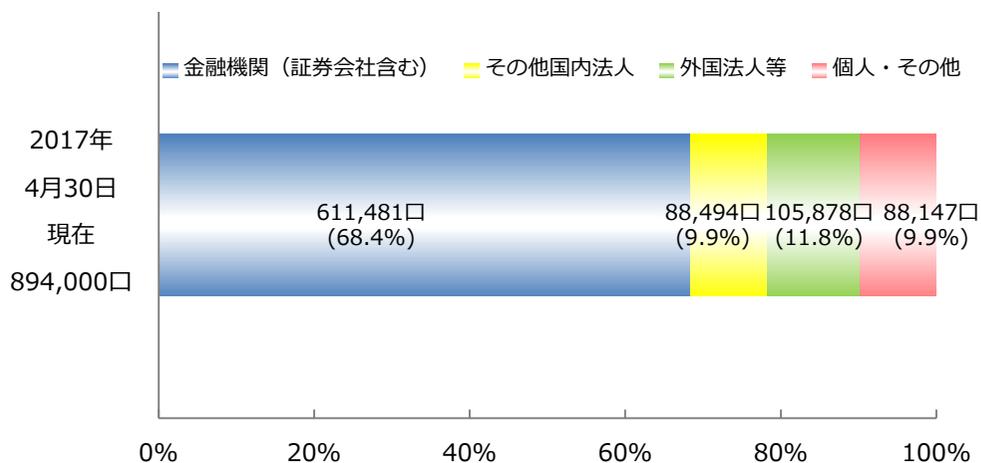
所有者区分	2016年10月期末		2017年4月期末		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (pt)
個人・その他	98,258	11.0	88,147	9.9	-10,111	-1.1
金融機関	595,972	66.7	607,389	67.9	11,417	1.3
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	66,841	7.5	66,620	7.5	-221	-0.0
信託銀行	458,468	51.3	477,578	53.4	19,110	2.1
生命保険会社	25,492	2.9	15,527	1.7	-9,965	-1.1
損害保険会社	2,384	0.3	1,601	0.2	-783	-0.1
信用金庫	24,529	2.7	28,206	3.2	3,677	0.4
その他	18,258	2.0	17,857	2.0	-401	-0.0
その他国内法人	88,639	9.9	88,494	9.9	-145	-0.0
外国法人等	106,043	11.9	105,878	11.8	-165	-0.0
証券会社	5,088	0.6	4,092	0.5	-996	-0.1
合計	894,000	100.0	894,000	100.0	-	-

■所有者別投資主数

所有者区分	2016年10月期末		2017年4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	13,180	95.9	11,934	95.9	-1,246	0.0
金融機関	132	1.0	123	1.0	-9	0.0
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	27	0.2	26	0.2	-1	0.0
信託銀行	9	0.1	9	0.1	-	0.0
生命保険会社	8	0.1	6	0.0	-2	-0.0
損害保険会社	3	0.0	2	0.0	-1	-0.0
信用金庫	47	0.3	44	0.4	-3	0.0
その他	38	0.3	36	0.3	-2	0.0
その他国内法人	261	1.9	234	1.9	-27	-0.0
外国法人等	155	1.1	140	1.1	-15	-0.0
証券会社	21	0.2	18	0.1	-3	-0.0
合計	13,749	100.0	12,449	100.0	-1,300	-

■投資主上位5社(2017年4月30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)	269,687口	30.17%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	82,226口	9.20%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	79,478口	8.89%
積水ハウス株式会社	65,200口	7.29%
野村信託銀行株式会社(投信口)	34,456口	3.85%



(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。

■ 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

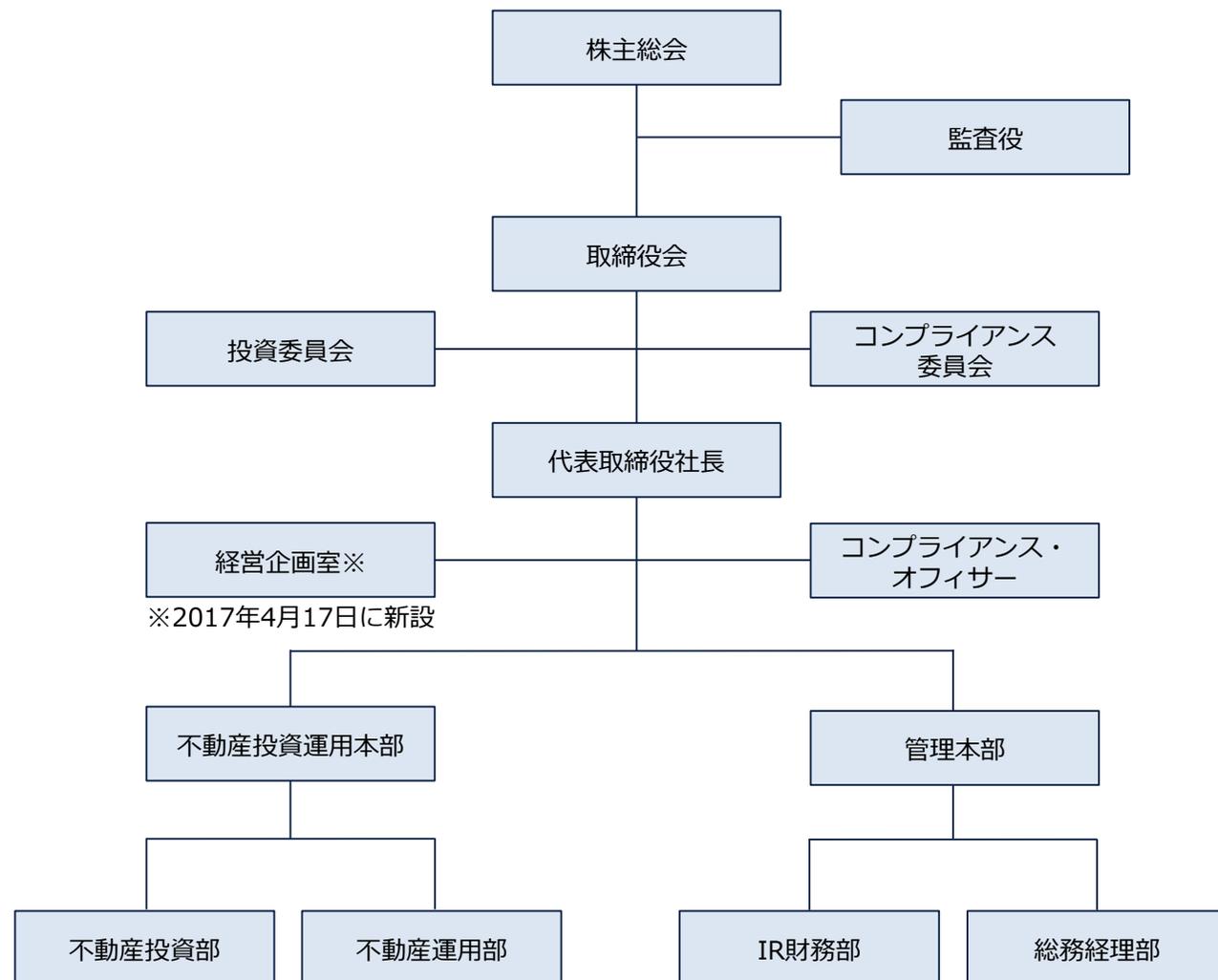
運用報酬① （総資産連動型）	総資産額×0.5%（上限） ^{（注1）}
運用報酬② （業績連動型）	DPU ^{（注2）} ×営業利益 ^{（注3）} ×0.004%（上限） ^{（注1）}
運用報酬③ （取得報酬）	取得の売買代金額×0.5%（上限） ^{（注1）} （利害関係者との取引：0.25%（上限） ^{（注1）} ）
運用報酬④ （譲渡報酬）	売却の売買代金額×0.5%（上限） （利害関係者との取引：無し）

（注1） 2017年6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。

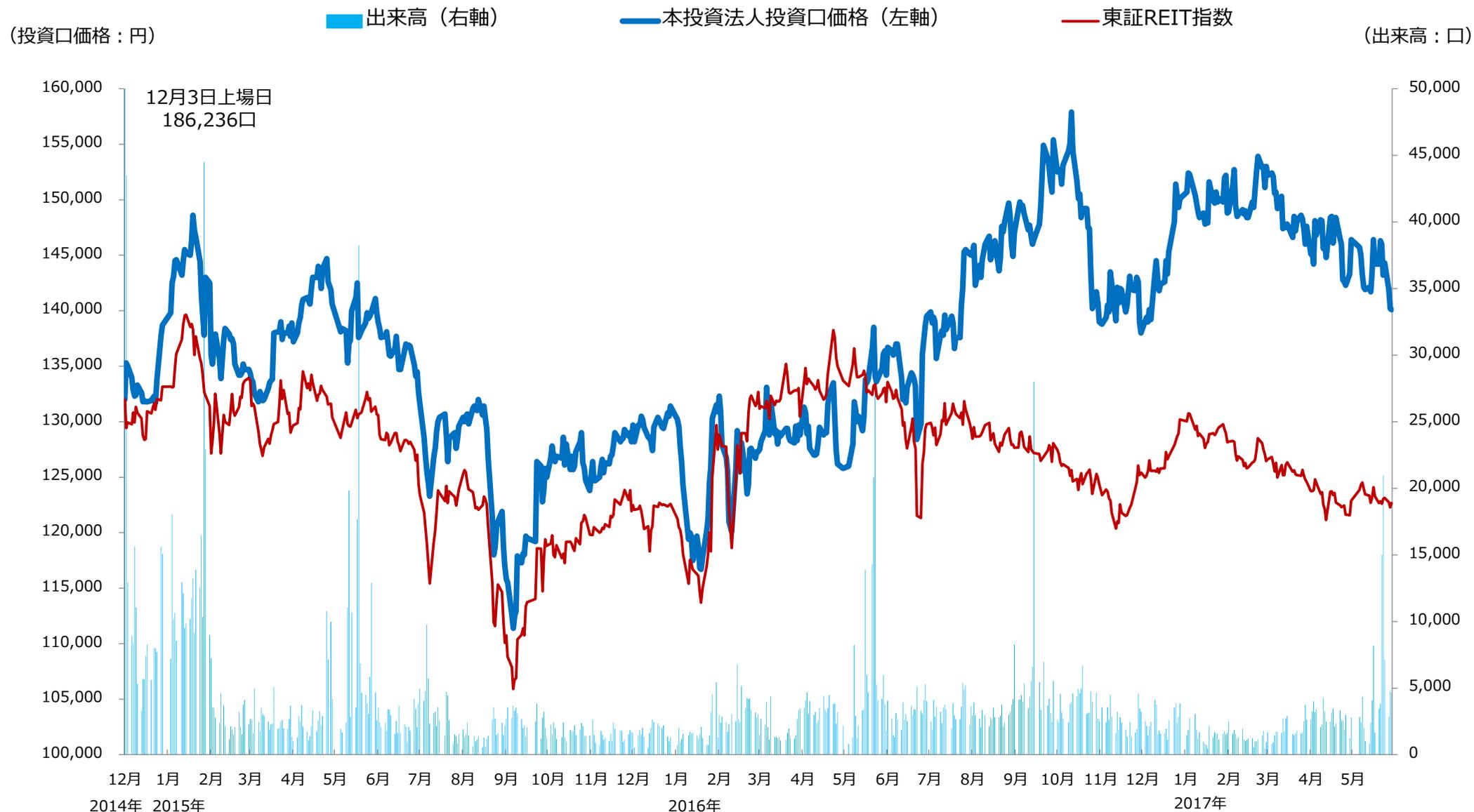
（注2） 「DPU」=運用報酬②控除前分配可能金額÷発行済投資口の総口数

（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5月31日)



(出所) 株式会社東京証券取引所

(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。



積水ハウス・リート投資法人