



## 目次

・エグゼクティブ・サマリー	2
・第4期の実績	3
・第5期、第6期の業績予想	4
・ポートフォリオ・サマリー	5
・第2回公募増資の概要	6
・外部成長戦略	7
・内部成長戦略	8
・財務戦略	9
・上場来の運用実績	10
・分配金の成長実績	11
・今後の成長戦略	12
・CSR・環境活動等への取り組み	13
<b>Appendix</b>	
・貸借対照表	15
・損益計算書	16
・ポートフォリオの概要	17
・積水ハウスの都市再開発における主な実績	19
・個別物件の収益状況	20
・鑑定評価の概要	21
・有利子負債一覧	22
・投資主の状況	23
・資産運用会社の概要	24
・投資口価格の推移	25

## 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。

## 2年連続となる公募増資を実施し、資産規模が拡大

- 積水ハウスが開発した高品質なオフィスビルを取得し、**資産規模は1,795億円へ拡大**
- 取得2物件で**パススルー型マスターリース契約**を採用し、新たな内部成長機会を創出
- **6物件（前期比+2物件）エンドテナント33社（前期比+16社）に拡大し、ポートフォリオのエリア分散も進展**

## 安定的な財務基盤の維持

- **総資産LTV40.8%**と保守的なLTVコントロール水準を維持
- 返済期限の長期化及び分散化とともに、**平均調達金利を0.75%に低減**
- 本投資法人初となる投資法人債（20億円）を**同年限でのJ-REIT最低水準（注）となる利率（0.340%）**で発行

## 継続的な投資主価値の向上

- 1口当たり分配金の**第4期実績は2,596円（第3期実績比+119円）**
- 1口当たり分配金の**第5期予想は2,640円（第4期実績比+44円）、第6期予想は2,590円（第5期予想比△50円）**
- 時価総額の拡大に伴い、**FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesへ組入れ開始**

**海外不動産投資については時期尚早と判断し、上場来保有する海外不動産2物件の優先交渉権を返上  
当面の間、国内不動産の取得による外部成長姿勢を明確化（海外不動産投資に係る方針は維持）**

（注）第1回投資法人債発行日（2016年9月8日）時点

## ■ 予想比較

	短信発表予想 (2016年6月14日公表)	2016年10月期実績 (第4期) 184日間	増減	
営業収益	4,052百万円	4,059百万円	+6百万円	+0.2%
営業利益	2,633百万円	2,664百万円	+31百万円	+1.2%
経常利益	2,281百万円	2,321百万円	+40百万円	+1.8%
当期純利益	2,280百万円	2,320百万円	+40百万円	+1.8%
1口当たり分配金	2,550円	2,596円	+46円	+1.8%

## ■ 前期比較

	2016年4月期実績 (第3期) 182日間	2016年10月期実績 (第4期) 184日間	増減	
営業収益	3,467百万円	4,059百万円	+591百万円	+17.1%
営業利益	2,278百万円	2,664百万円	+386百万円	+17.0%
経常利益	1,967百万円	2,321百万円	+353百万円	+18.0%
当期純利益	1,966百万円	2,320百万円	+353百万円	+18.0%
1口当たり分配金	2,477円	2,596円	+119円	+4.8%

## ■ NOI及びNOI利回りの実績

	2016年4月期 (第3期)		2016年10月期 (第4期)	
	実績	利回り	実績	利回り
NOI	3,166 百万円	4.1 %	3,686 百万円	4.2 %
償却後NOI	2,606 百万円	3.4 %	3,038 百万円	3.5 %

(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4期実績対予想比較

営業損益	利益への影響額
・不動産賃貸事業損益	
・NOIの増加	+27百万円
・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	+3百万円
営業外損益	
・営業外費用の減少	+10百万円

## 第4期実績対第3期実績比較

営業損益	利益への影響額
・不動産賃貸事業損益	
・NOIの増加	+519百万円
・第4期取得物件の寄与	+542百万円
・既存物件の不動産賃貸事業費用の増加	△23百万円
・減価償却費の増加	△87百万円
・販売費及び一般管理費の増加	△45百万円
営業外損益	
・営業外費用の増加	△31百万円

# 第5期、第6期の業績予想

## ■ 2017年4月期(第5期)及び2017年10月期(第6期)の業績予想

	2016年10月期 (第4期)	2017年4月期 (第5期)	増減	2017年10月期 (第6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	4,059百万円	4,140百万円	+80百万円	4,149百万円	+9百万円
営業利益	2,664百万円	2,686百万円	+21百万円	2,657百万円	△29百万円
経常利益	2,321百万円	2,361百万円	+40百万円	2,315百万円	△45百万円
当期純利益	2,320百万円	2,360百万円	+39百万円	2,314百万円	△45百万円
1口当たり分配金	2,596円	2,640円	+44円	2,590円	△50円

## ■ NOI利回りの予想

	2017年4月期 (第5期)	2017年10月期 (第6期)
NOI利回り	4.2 %	4.1 %
償却後NOI利回り	3.4 %	3.4 %

(注) 金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。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5期予想対第4期実績比較

営業損益	利益への影響額
・不動産賃貸事業損益	
・ NOIの増加	+40百万円
・ 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	△16百万円
営業外損益	
・ 営業外収益の増加	+10百万円
・ 営業外費用の減少	+7百万円

### 第6期予想対第5期予想比較

営業損益	利益への影響額
・不動産賃貸事業損益	
・ NOIの減少	△34百万円
・ 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	+5百万円
営業外損益	
・ 営業外収益の減少	△10百万円
・ 営業外費用の増加	△5百万円

### 参考：第5期予想 (2016年6月14日時点)

営業収益	4,151百万円
営業利益	2,683百万円
経常利益	2,343百万円
当期純利益	2,342百万円
1口当たり分配金	2,620円
(第5期予想分配金を1口当たり+20円上方修正)	

## ■ポートフォリオハイライト

資産規模 (取得価格合計)	1,795.5 億円	期末鑑定評価額合計	2,021.1 億円
物件数	6 物件	含み益 (注1)	241 億円
稼働率 (注2)	99.9%	エリア比率 (注4)	東京圏 59.6%
平均築年数 (注3)	5.9 年		大阪圏 36.8%
賃貸可能面積合計	91,939.59 m <sup>2</sup>		名古屋圏 3.5%
ポートフォリオPML値	1.9%	オフィスビル比率	100.0%

## ■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	稼働率 (注2)	築年数	所在地	PML値
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	397億円	22.1%	-	21,033.47m <sup>2</sup>	100.0%	5.8年	東京都品川区	0.5%
	(追加取得部分) 新規取得	159億円	8.9%	-	8,202.48m <sup>2</sup>				
	合計	556億円	31.0%	631億円	29,235.95m <sup>2</sup>				
J-2	御殿山SHビル	515億円	28.7%	569億円	19,999.97m <sup>2</sup>	100.0%	5.9年	東京都品川区	1.9%
J-3	本町南ガーデンシティ	231億円	12.9%	272億円	16,699.46m <sup>2</sup>	100.0%	5.8年	大阪府大阪市	4.5%
J-4	本町ガーデンシティ	386億円	21.5%	428億円	17,006.94m <sup>2</sup>	100.0%	6.6年	大阪府大阪市	4.2%
J-5	HK淀屋橋ガーデンアベニュー-新規取得	44億円	2.5%	51.9億円	4,554.52m <sup>2</sup>	98.6%	1.4年	大阪府大阪市	7.5%
J-6	広小路ガーデンアベニュー-新規取得	63.5億円	3.5%	69.2億円	4,442.75m <sup>2</sup>	100.0%	5.8年	愛知県名古屋市	2.7%

(注1) 含み益は、第4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を切り捨てて記載しています。

(注2) 2016年10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により算出しています。

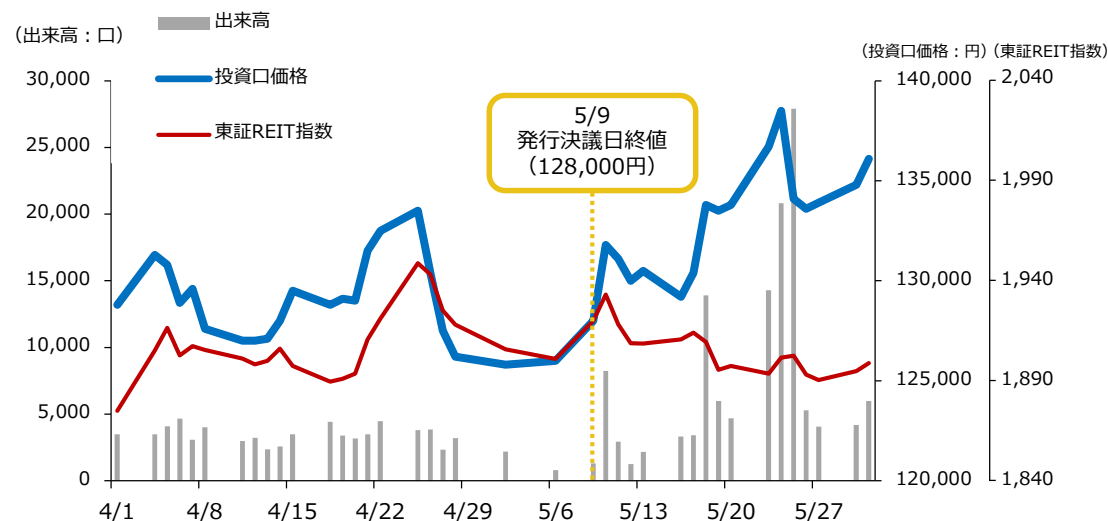
(注4) エリア比率は、エリア毎の各資産の取得価格の合計値を取得価格合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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HK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75.8%、約56.3%、約40.6%）の持分を保有しています。本町ガーデンシティは、建物のうち、オフィスビルと商業施設の用途に用いられる専有部分（約52.7%）のすべてに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（約69.7%）の持分を保有しています。

## ■ 第2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 :	100,000口
	一般募集 :	95,200口
	第三者割当 :	4,800口
一般募集の発行価格	127,140円	
発行価額	122,967円	
調達金額 (第三者割当含む手取金)	122.9億円	
発行決議日	2016年5月 9日	
条件決定日	2016年5月17日	
払込期日	一般募集 :	2016年5月24日
	第三者割当 :	2016年6月21日

## ■ 発行決議日前後の投資口価格・出来高の推移 (4月1日～5月31日)



(出所) 株式会社東京証券取引所

## ■ 各種指標の変化

ポートフォリオ	2016年4月期末 (第3期末)	2016年10月期末 (第4期末)
保有物件数	4物件	<b>6物件</b>
資産規模	1,529億円	<b>1,795.5億円</b>
エンドテナント数	17社	<b>33社</b>
最大投資物件比率	33.7%	<b>31.0%</b>
平均NOI利回り(注1)	4.1%	<b>4.2%</b>
ポートフォリオPML値	2.0%	<b>1.9%</b>
含み益率(注2)	11.8%	<b>13.6%</b>
ファイナンス	2016年4月期末 (第3期末)	2016年10月期末 (第4期末)
有利子負債額	681億円	<b>773億円</b>
総資産LTV	40.9%	<b>40.8%</b>
取得余力(注3)	約310億円	<b>約350億円</b>
発行済投資口の総口数	794,000口	<b>894,000口</b>
投資口価格(注4)	126,200円	<b>141,700円</b>
時価総額(注4)	1,002億円	<b>1,266億円</b>
1口当たりNAV(注5)	133,030円	<b>138,885円</b>

(注1) 保有資産の年換算した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。

(注2) 含み益率は、含み益を期末帳簿価額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。

(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、実際にかかる資金を調達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) 投資口価格は、期末時点の投資口価格の終値を、時価総額は、その終値に発行済投資口の総口数を乗じ、単位未満を切り捨てて表示しています。

(注5) 1口当たりNAV = (期末時点における出資総額+含み益) ÷ 発行済投資口の総口数

## ■ 投資方針

- ・ 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姿勢で検討
- ・ 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するが、これまで通り外部成長の中心はオフィスビル
- ・ 当面の間、国内不動産を中心とした外部成長戦略にシフト

スポンサーパイプラインを活用し、国内不動産を中心に資産規模2,000億円を達成し、継続的な外部成長を推進する

＜積水ハウスとの共有物件に関する優先交渉権の状況＞

	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
対象用途（未取得床面積比率(注)）	オフィス（24.2%）	オフィス（43.6%）	ホテル（47.3%）

## ■ 海外不動産投資に関する経緯

- ・ 海外不動産投資については時期尚早と判断し、当面の間、国内不動産の取得による外部成長姿勢を明確化

2014年10月 海外不動産にかかる投資方針を定め、海外2物件に関する優先交渉権を取得

＜優先交渉権の概要＞

- ・ 対象はシンガポールとオーストラリアに所在する積水ハウスが開発した商業施設2物件
- ・ 2016年12月1日以降、優先交渉権の行使が可能（2019年11月末日まで）

2016年11月 海外不動産に関する優先交渉権を返上（海外不動産投資にかかる方針は維持）

＜判断理由＞

- ・ 海外不動産を取り巻く法制度・税制度の進展状況
- ・ カントリーリスク、為替変動リスク等に対する投資家の懸念
- ・ 現状の間接投資スキームを踏まえた個別検討状況



一定の変化や改善等が確認できるまで、少なくとも当面の間は、海外不動産投資に関して慎重姿勢を明確化

(注)「未取得床面積比率」は、建物全体の専有面積に占める、取得に関わる優先交渉権を有する未取得床面積の割合をいいます。

「未取得床面積」は、「ガーデンシティ品川御殿山」、「本町南ガーデンシティ」及び「本町ガーデンシティ」において本投資法人が取得に関わる優先交渉権を有する専有面積をいいます。



## ■ スポンサーサポートの活用

- ・ 保有資産に関するPM業務の提供
- ・ 積水ハウスの持つテナント満足度の向上に資するノウハウやサービスを運営管理に活用
- ・ 一定以上の築年数が経過している物件の取得に際しては、取得後におけるリニューアル・バリューアップ等の戦略等について協働
- ・ 物件の特性に応じた形態によるマスターリース契約の締結等に向けた検討・協議

## ■ ポートフォリオにおける賃貸借契約の状況（2016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 ガーデンアベニュー	広小路 ガーデンアベニュー
賃貸借形態	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	
賃貸面積ベースの比率(注)	68.5%				21.8%	9.8%	
賃貸借契約期間 (ML・ダイレク トリース)	①取得済部分 2014年12月 ～ 2019年12月	②追加取得部分 2016年5月 ～ 2019年12月	2014年12月 ～ 2019年12月	2015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



- ・ 賃貸面積のうち90.2%が実質的に固定化（ダイレクトリースを含む）
- ・ 物件特性に応じパススルー型を採用し、内部成長機会の創出を図る

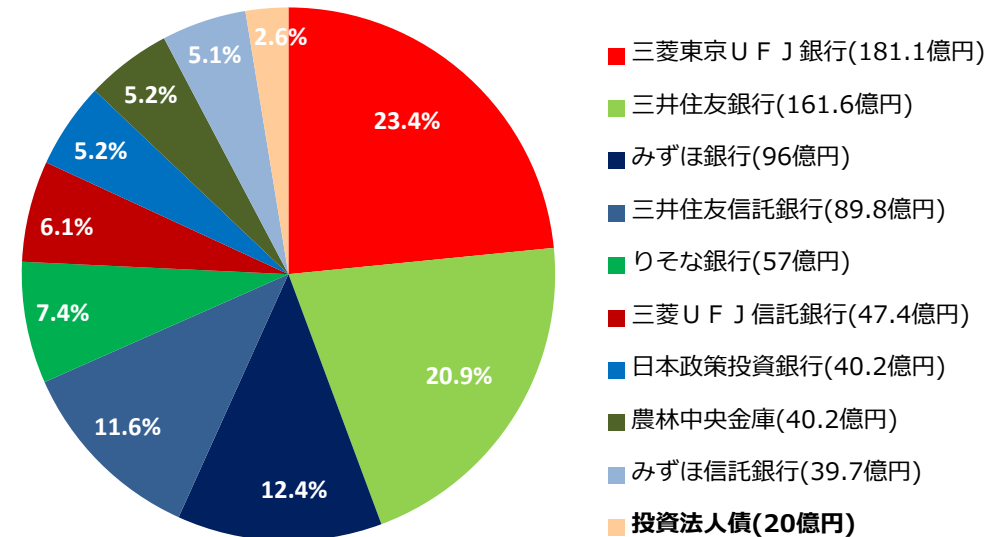
## ポートフォリオの分散が進展するまでは、安定性重視での運用方針

(注) 2016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（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。

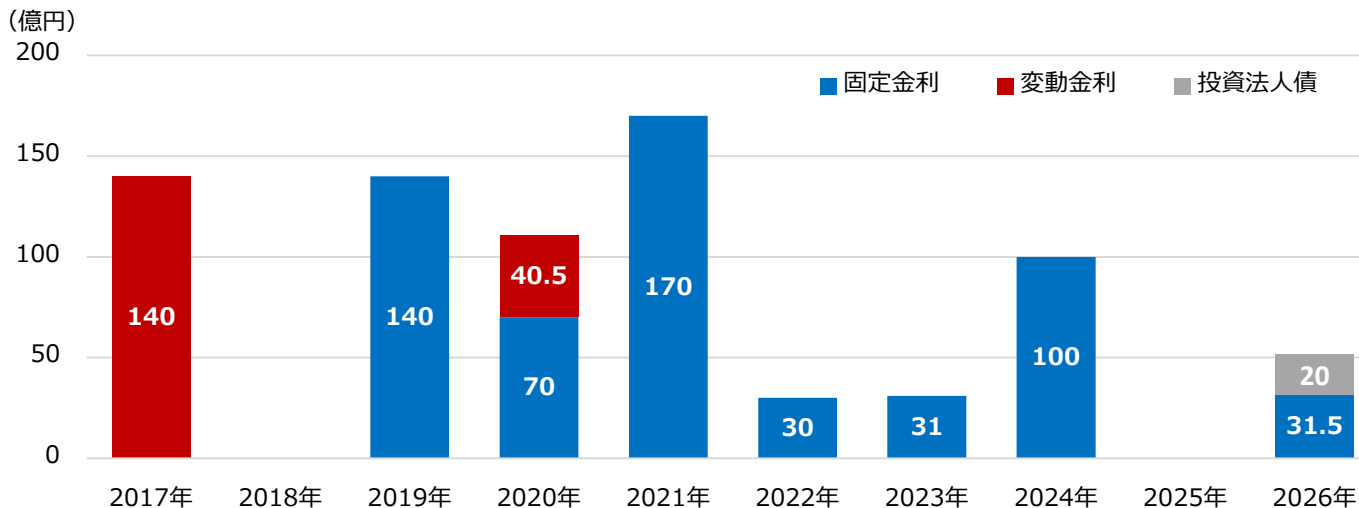
## ■ 財務の状況

	2016年4月期末 (第3期末)	2016年10月期末 (第4期末)
有利子負債額	681億円	773億円
総資産LTV	40.9%	40.8%
取得余力 (総資産LTV50%まで)	約310億円	約350億円
固定金利比率	79.4%	76.6%
長期負債比率	100.0%	100.0%
平均調達金利 (注1)	0.80%	0.75%
平均調達期間 (注2)	6.1年	6.3年
平均残存年数 (注3)	4.8年	4.7年

## ■ 有利子負債の状況 (2016年10月31日現在)



## ■ 返済期限の分散状況 (2016年10月31日現在)



## ■ 投資法人債の状況

年限	発行日	発行額	利率
10年	2016年9月8日	20億円	0.340%

良好な起債環境を捉え、同年限でJ-REIT最低水準 (注4) の利率で発行

## ■ 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)

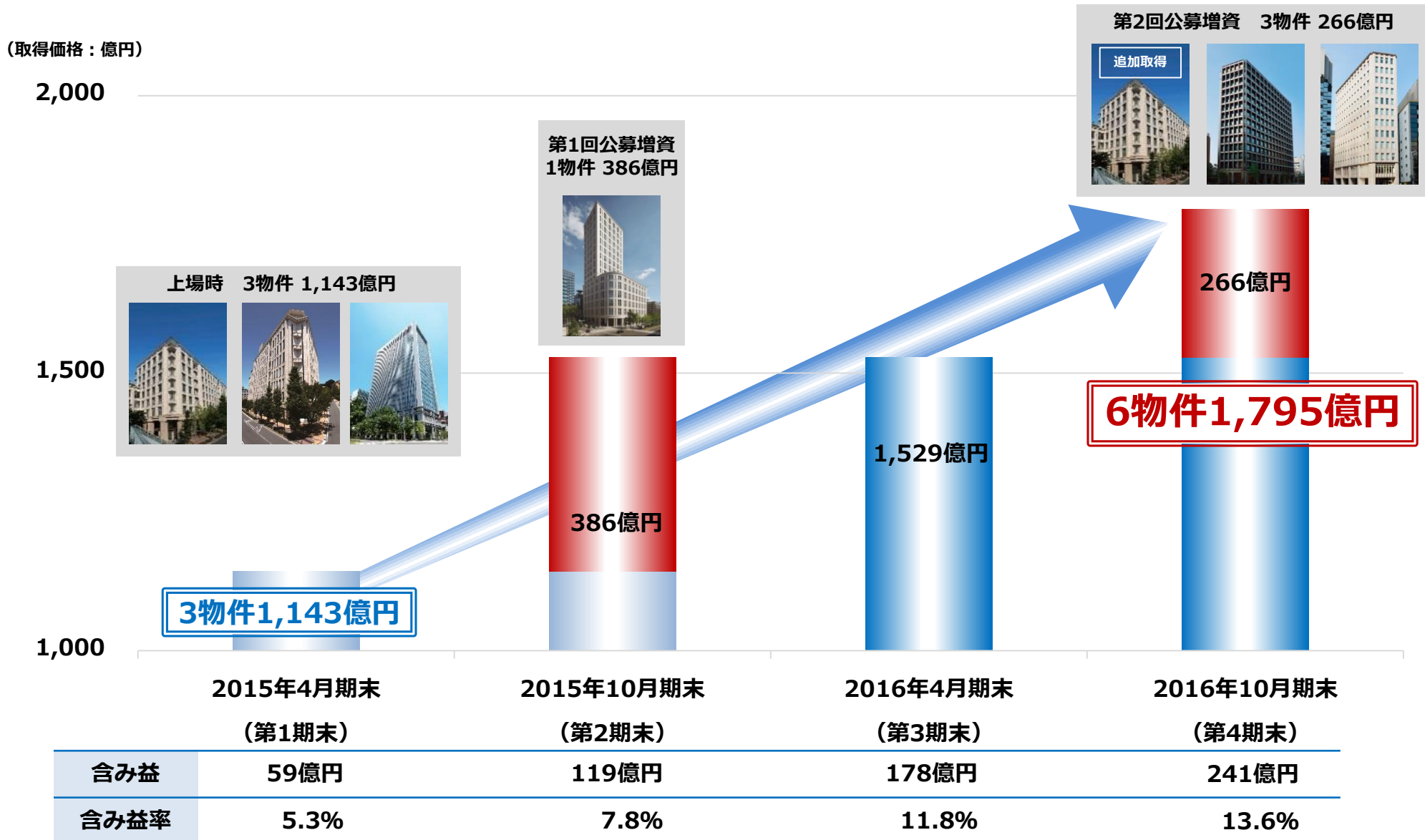
(注1) 平均調達金利は、期末残高による加重平均利率 (年率) を小数第3位を四捨五入して記載しています。また、金利スワップ取引を行った有利子負債の利率については、金利スワップの効果をもとにした利率を使用しています。

(注2) 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3) 平均残存年数は、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。

(注4) 第1回投資法人債発行日 (2016年9月8日) 時点

## 上場後2度の公募増資を実施し、資産規模は1.6倍に拡大

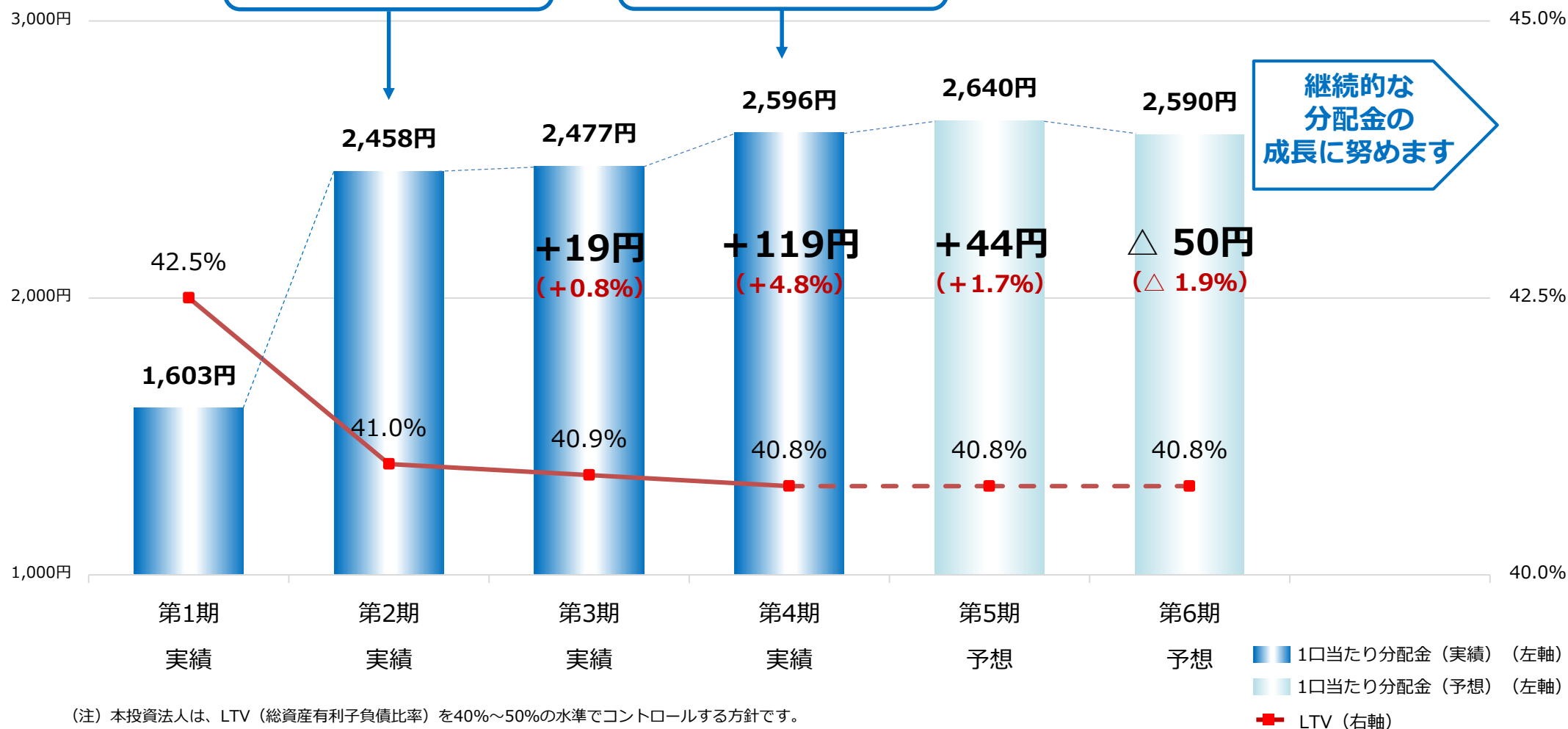


鑑定評価額の上昇及び鑑定ディスカウントによる物件取得により、含み益は増大

公募増資及び効率的なキャッシュマネジメントにより  
LTVを低位にコントロールしながら分配金の成長を実現

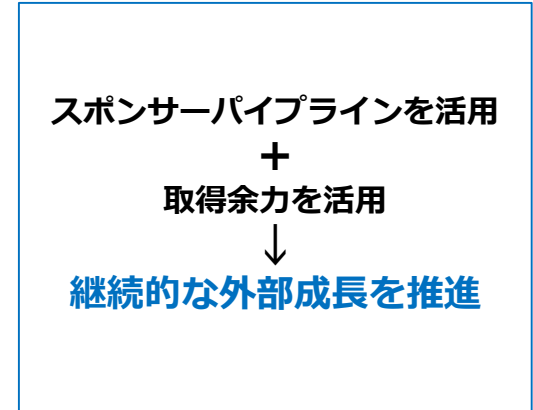
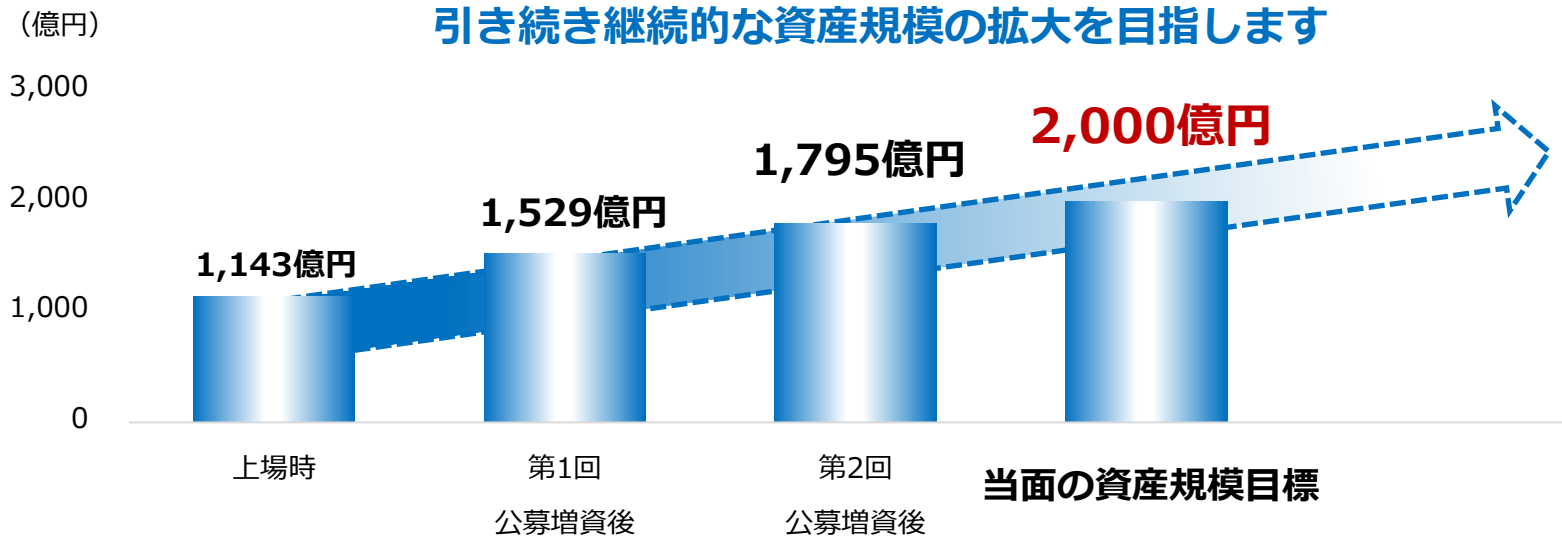
第1回公募増資実施  
当初予想比+11.7%

第2回公募増資実施  
当初予想比+7.7%



(注) 本投資法人は、LTV（総資産有利子負債比率）を40%～50%の水準でコントロールする方針です。

## ■ 資産規模の推移と目標



## ■ 今後の運用戦略

**投資戦略**

- プライム・プロパティへの重点投資
- 国内不動産取得による継続的な資産規模の拡大
- ポートフォリオの分散化 (物件数、テナント数)
- 積水ハウスのパイプラインの活用

質の高い  
社会資本の提供

**財務戦略**

- 総資産LTVを40%~50%の水準でコントロール
- 返済期限の長期化及び分散化並びに金利の固定化
- 資金調達手法の多様化
- 資金効率の向上に向けた最適なキャッシュマネジメント

適切な  
資金調達の実現

分配金水準に配慮しつつ、  
**投資主価値の最大化**  
を目指します

### DBJ Green Building認証の取得

- ポートフォリオ6物件中4物件で認証を取得

**5 stars**

DBJ Green Building 2015 5 stars

〈最高位ランク〉

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**

DBJ Green Building 2015 4 stars

〈最高位に次ぐランク〉

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

〈HK 淀屋橋ガーデンアベニューが新たに「4stars」の認証を取得〉

LED照明      自然植生

### 環境への配慮

- 環境省の「CO2削減/ライトダウンキャンペーン」へ参加

〈本町ガーデンシティの事例〉

ライトダウンキャンペーン参加施設

- 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
- 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

▶

通常時                      ライトダウンキャンペーン時

### 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。

### その他の活動

- 新電力（PPS）の取り組み

広小路ガーデンアベニューにおいて特定規模電気事業者（PPS）に契約を変更し電気料金の削減に取り組みます。（第5期予定）

(従来)

(今後)



# 貸借対照表



(単位：千円)

	第3期 2016年4月30日	第4期 2016年10月31日
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	4,059,682	2,537,620
信託現金及び信託預金	10,037,966	7,805,438
営業未収入金	-	24,252
前払費用	82,843	88,117
繰延税金資産	17	10
未取消費税等	-	461,715
その他	6,333	464
<b>流動資産合計</b>	<b>14,186,844</b>	<b>10,917,618</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	45,895,496	53,265,090
減価償却累計額	△1,399,667	△2,038,527
信託建物（純額）	44,495,829	51,226,562
信託構築物	672,428	672,428
減価償却累計額	△25,303	△34,346
信託構築物（純額）	647,125	638,082
信託機械及び装置	-	411
減価償却累計額	-	△3
信託機械及び装置（純額）	-	407
信託工具、器具及び備品	996	996
減価償却累計額	△97	△181
信託工具、器具及び備品（純額）	898	815
信託土地	106,673,263	126,120,644
信託建設仮勘定	16,023	-
<b>有形固定資産合計</b>	<b>151,833,140</b>	<b>177,986,512</b>
<b>無形固定資産</b>		
その他	5,352	4,617
<b>無形固定資産合計</b>	<b>5,352</b>	<b>4,617</b>
<b>投資その他の資産</b>		
差入敷金及び保証金	10,000	20,181
長期前払費用	267,961	275,627
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>277,961</b>	<b>295,808</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>152,116,453</b>	<b>178,286,938</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	-	18,388
投資口交付費	-	35,032
<b>繰延資産合計</b>	<b>-</b>	<b>53,420</b>
<b>資産合計</b>	<b>166,303,297</b>	<b>189,257,978</b>

	第3期 2016年4月30日	第4期 2016年10月31日
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	75,140	143,397
未払金	319,477	347,741
未払費用	69,909	73,014
未払法人税等	775	815
未払消費税等	223,779	-
<b>流動負債合計</b>	<b>689,082</b>	<b>564,968</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	-	2,000,000
長期借入金	68,100,000	75,300,000
信託預り敷金及び保証金	7,803,586	9,031,712
<b>固定負債合計</b>	<b>75,903,586</b>	<b>86,331,712</b>
<b>負債合計</b>	<b>76,592,668</b>	<b>86,896,680</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	87,743,594	100,040,294
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,967,034	2,321,003
<b>剰余金合計</b>	<b>1,967,034</b>	<b>2,321,003</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>89,710,628</b>	<b>102,361,297</b>
<b>純資産合計</b>	<b>89,710,628</b>	<b>102,361,297</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>166,303,297</b>	<b>189,257,978</b>



(単位：千円)

	第3期		第4期	
	自 2015年11月 1日 至 2016年 4月30日		自 2016年 5月 1日 至 2016年 10月31日	
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入		3,467,176		4,032,189
その他賃貸事業収入		379		27,097
<b>営業収益合計</b>		<b>3,467,556</b>		<b>4,059,286</b>
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用		860,922		1,021,071
資産運用報酬		272,995		309,334
資産保管手数料		3,154		3,159
一般事務委託手数料		11,783		11,217
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		36,517		46,026
<b>営業費用合計</b>		<b>1,188,973</b>		<b>1,394,409</b>
<b>営業利益</b>		<b>2,278,582</b>		<b>2,664,877</b>
<b>営業外収益</b>				
受取利息		1,267		58
還付加算金		197		-
<b>営業外収益合計</b>		<b>1,465</b>		<b>58</b>
<b>営業外費用</b>				
支払利息		275,257		283,943
投資法人債利息		-		995
融資関連費用		36,447		48,898
投資口交付費償却		-		7,006
投資法人債発行費償却		-		311
その他		499		2,241
<b>営業外費用合計</b>		<b>312,204</b>		<b>343,397</b>
<b>経常利益</b>		<b>1,967,842</b>		<b>2,321,537</b>
<b>税引前当期純利益</b>		<b>1,967,842</b>		<b>2,321,537</b>
法人税、住民税及び事業税		969		824
法人税等調整額		△7		6
<b>法人税等合計</b>		<b>961</b>		<b>831</b>
<b>当期純利益</b>		<b>1,966,880</b>		<b>2,320,706</b>
前期繰越利益		153		296
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>		<b>1,967,034</b>		<b>2,321,003</b>

物件番号・名称	J-1 ガーデンシティ品川御殿山	J-2 御殿山SHビル	J-3 本町南ガーデンシティ																																
物件写真																																			
物件地図																																			
権利関係図 (専有部分)	<table border="1"> <tr><td>9F</td><td>積水ハウス保有部分</td></tr> <tr><td>8F</td><td rowspan="2">本投資法人保有部分</td></tr> <tr><td>7F</td></tr> <tr><td>6F</td><td>本投資法人保有部分 (追加)</td></tr> <tr><td>5F</td><td>積水ハウス保有部分</td></tr> <tr><td>4F</td><td rowspan="2">本投資法人保有部分</td></tr> <tr><td>3F</td></tr> <tr><td>2F</td><td>本投資法人保有部分 (追加)</td></tr> <tr><td>1F</td><td>積水ハウス保有部分</td></tr> </table>	9F	積水ハウス保有部分	8F	本投資法人保有部分	7F	6F	本投資法人保有部分 (追加)	5F	積水ハウス保有部分	4F	本投資法人保有部分	3F	2F	本投資法人保有部分 (追加)	1F	積水ハウス保有部分	<table border="1"> <tr><td>7F</td><td rowspan="7">本投資法人100%保有</td></tr> <tr><td>6F</td></tr> <tr><td>5F</td></tr> <tr><td>4F</td></tr> <tr><td>3F</td></tr> <tr><td>2F</td></tr> <tr><td>1F</td></tr> <tr><td>B1F</td></tr> </table>	7F	本投資法人100%保有	6F	5F	4F	3F	2F	1F	B1F	<table border="1"> <tr><td>25F</td><td rowspan="4">本投資法人保有部分</td></tr> <tr><td>24F</td></tr> <tr><td>13F</td></tr> <tr><td>12F</td></tr> <tr><td>B2F</td><td>積水ハウス保有部分</td></tr> </table>	25F	本投資法人保有部分	24F	13F	12F	B2F	積水ハウス保有部分
9F	積水ハウス保有部分																																		
8F	本投資法人保有部分																																		
7F																																			
6F	本投資法人保有部分 (追加)																																		
5F	積水ハウス保有部分																																		
4F	本投資法人保有部分																																		
3F																																			
2F	本投資法人保有部分 (追加)																																		
1F	積水ハウス保有部分																																		
7F	本投資法人100%保有																																		
6F																																			
5F																																			
4F																																			
3F																																			
2F																																			
1F																																			
B1F																																			
25F	本投資法人保有部分																																		
24F																																			
13F																																			
12F																																			
B2F	積水ハウス保有部分																																		
立地特性	首都圏有数の乗降客数を誇り、リニア中央新幹線発着駅の開設等今後も発展が見込まれる「品川御殿山」エリアに立地 「五反田」駅及び「品川」駅との間でシャトルバスが運行	首都圏有数の乗降客数を誇り、リニア中央新幹線発着駅の開設等今後も発展が見込まれる「品川御殿山」エリアに立地 高台にあり、災害の危険度が低い立地	大阪市のメインストリートである御堂筋沿いに立地 御堂筋エリアは各種一般企業が多数立地する業務商業地域																																
物件特性	国内最大クラスの基準階床面積約2,044坪、フラッパーゲートや非接触型ICカードリーダーによる高いセキュリティを確保 自家発電機による非常時電源を確保し、免震構造を採用	延床面積約20,000㎡の大規模なデータセンターであり、強固なセキュリティシステムや効率的な最新の空調設備等を完備 自家発電機による非常時電源を確保し、免震構造を採用	1フロア400坪超の無柱空間 天井高2,800mmを確保し、レイアウトフリーな通信配線を備え、多彩なテナントニーズに対応																																
所在地	東京都品川区北品川六丁目7番29号	東京都品川区北品川六丁目5番17号	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号																																
取得価格	556億円	515億円	231億円																																
構造・階数	RC造・B1F/9F	S・SRC造・B1F/7F	S・SRC造・B2F/25F																																
竣工年月	2011年2月	2011年2月	2011年2月																																
延床面積（一棟全体）	62,975.42㎡	19,812.85㎡	46,010.88㎡																																
所有形態	区分所有権（敷地権割合：全体の約75.8%）	所有権（100.0%）	区分所有権（敷地権割合：全体の約56.3%）																																

物件番号・名称	J-4 本町ガーデンシティ	J-5 HK淀屋橋ガーデンアベニュー	J-6 広小路ガーデンアベニュー
物件写真			
物件地図			
権利関係図 (専有部分)	<p>積水ハウス保有部分 (ホテル)                  本投資法人保有部分 (オフィス)                  (商業施設) 共用部</p>	<p>第三者の保有部分                  本投資法人保有部分</p>	<p>本投資法人100%保有</p>
立地特性	大阪市のメインストリートである御堂筋と本町通が交差する角地に立地し、地下鉄「本町」駅にエレベーター・エスカレーターで直結。都市再生特別地区の適用により従来の高さ規制を超えた130m超の高さとランドマーク性を有する。	最寄駅である地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅から梅田エリアをはじめとする大阪のビジネス拠点へスムーズにアクセスできることに加え、新幹線・空港へのアクセスも良好。	名古屋の核となる「名古屋名駅」エリアに所在。東海道新幹線、JR、名鉄、近鉄、地下鉄各駅の改札から建物付近まで地下街が続き、悪天候時にも快適なアクセスを実現。
物件特性	オフィスビル・商業施設・ホテルにより構成される大規模複合施設。上層階のホテルは、スターウッド・ホテル&リゾートのトップ・ラグジュアリーブランド「セントレジス」が入居。	アウトフレーム構造の採用により、窓際に柱がない開放感ある無柱空間を実現。自家発電機による非常時電源を確保し、制震ブレースを採用した制振構造。	ワンフロア（基準階）約118坪と中規模クラスではあるものの、無柱空間で天井高2,800mm、OAフロア100mm、非接触ICカードリーダーによる入退室の自動管理など、貸室として大規模ビルと同水準のスペックを有する。
所在地	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号	大阪府大阪市中央区伏見町四丁目3番9号	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番16号
取得価格	386億円	44億円	63.5億円
構造・階数	S・SRC造・B2F/27F	S・SRC・RC造・B2F/13F	S・SRC造・B1F/12F
竣工年月	2010年5月	2015年7月	2011年3月
延床面積（一棟全体）	49,163.16㎡	16,953.28㎡	7,017.98㎡
所有形態	区分所有権（建物全体の専有面積の約52.7%）	区分所有権（敷地権割合：全体の約40.6%）	所有権（100.0%）

- 1993年3月竣工の梅田スカイビルや、2011年2月竣工の御殿山プロジェクト等の開発実績を積み重ね、質の高い社会資本の整備に貢献しています。
- 「経年美化」の思想に基づいて整備された商業用不動産は、外部からも高く評価されています。

**大阪圏**

梅田スカイビル  
1993年3月竣工



グランフロント大阪  
2013年4月竣工



ザ・リッツ・カールトン京都  
2013年10月竣工



本町南ガーデンシティ  
2011年2月竣工

取得済資産 (注)



本町ガーデンシティ  
2010年5月竣工

取得済資産 (注)



H K 淀屋橋ガーデンアベニュー  
2015年7月竣工

取得済資産



(注) 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。

**名古屋圏**

広小路ガーデンアベニュー  
2011年3月竣工

取得済資産



**東京圏**

ガーデンシティ  
品川御殿山  
2011年2月竣工

取得済資産 (注)



御殿山S Hビル  
2011年2月竣工

取得済資産



赤坂ガーデンシティ  
2006年1月竣工



(注) 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) 上記のプロジェクトについては、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。また、2016年12月14日現在、本投資法人が取得する予定はありません。

# 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
運用期間	(自) 2016年 5月 1日 (至) 2016年 10月31日	2016年 5月 1日 2016年 10月31日	2016年 5月 1日 2016年 10月31日	2016年 5月 1日 2016年 10月31日	2016年 5月24日 2016年 10月31日	2016年 5月24日 2016年 10月31日
① 不動産賃貸事業収益						
賃貸事業収入						
賃料収入等	1,190,918	1,088,998	586,791	903,801	120,130	141,549
その他賃貸事業収入						
附加使用料等	-	-	-	205	10,168	16,722
不動産賃貸事業収益 合計	1,190,918	1,088,998	586,791	904,006	130,299	158,272
② 不動産賃貸事業費用						
賃貸事業費用						
外注委託費	-	-	-	-	7,296	14,389
管理委託料	8,103	1,200	6,000	6,000	1,577	1,523
信託報酬	619	400	500	250	210	197
水道光熱費	-	-	-	-	9,130	7,058
公租公課	75,922	50,620	62,417	88,209	-	-
損害保険料	1,590	962	984	1,823	502	281
修繕費	7,983	160	6,402	5,434	98	819
減価償却費	157,316	139,639	111,402	194,298	21,690	23,645
その他賃貸事業費用	1,170	2,280	16	31	738	172
不動産賃貸事業費用 合計	252,705	195,262	187,723	296,046	41,245	48,088
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	938,212	893,735	399,067	607,960	89,053	110,184
NOI (=③+ 減価償却費)	1,095,528	1,033,375	510,470	802,258	110,743	133,829
NOI利回り (注)	4.1%	4.0%	4.4%	4.2%	5.7%	4.8%

(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	63,100	55,262	+7,837	67,400	64,700	3.5	62,400	3.2	3.7	2,274	大和不動産鑑定
J-2	御殿山SHビル	56,900	51,002	+5,897	35,000	58,000	3.6	56,400	3.6	3.8	2,063	谷澤総合鑑定所
J-3	本町南ガーデンシティ	27,200	22,695	+4,504	24,800	28,200	4.0	26,800	3.7	4.2	1,141	立地評価研究所
J-4	本町ガーデンシティ	42,800	38,242	+4,557	30,400	43,400	3.7	42,200	3.4	3.9	1,607	日本不動産研究所
J-5	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	5,190	4,413	+776	5,320	5,410	4.2	5,100	4.2	4.3	230	谷澤総合鑑定所
J-6	広小路ガーデンアベニュー	6,920	6,370	+549	6,770	7,000	4.4	6,880	4.2	4.6	311	大和不動産鑑定
合計		<b>202,110</b>	<b>177,986</b>	<b>+24,123</b>	<b>169,690</b>	<b>206,710</b>	-	<b>199,780</b>	-	-	<b>7,628</b>	-

## ■ 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3期末時点① (注)	第4期末時点②	比較②-①	第3期末時点① (注)	第4期末時点②	比較②-①
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	44,300	63,100	+1,900	3.6	3.5	△0.1
	(追加取得部分)	16,900			3.7		△0.2
J-2	御殿山SHビル	56,300	56,900	+600	3.7	3.6	△0.1
J-3	本町南ガーデンシティ	26,900	27,200	+300	4.1	4.0	△0.1
J-4	本町ガーデンシティ	42,200	42,800	+600	3.8	3.7	△0.1
J-5	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	5,100	5,190	+90	4.3	4.2	△0.1
J-6	広小路ガーデンアベニュー	6,780	6,920	+140	4.5	4.4	△0.1
合計		<b>198,480</b>	<b>202,110</b>	<b>+3,630</b>	-	-	-

(注) 第4期中(2016年5月24日)に取得したガーデンシティ品川御殿山(追加取得部分)、HK淀屋橋ガーデンアベニュー及び広小路ガーデンアベニューについては2016年3月31日時点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。

# 有利子負債一覧 (2016年10月31日現在)

## ■ 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	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)	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 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)		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%					
借入合計		75,300	-	-	-		

(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	残高 (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				

<b>有利子負債合計</b>	<b>77,300</b>
----------------	---------------

## ■ 主要な投資主（上位10名）（2016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）	269,581口	30.15%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	93,268口	10.43%
積水ハウス株式会社	65,200口	7.29%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	54,371口	6.08%
野村信託銀行株式会社（投信口）	32,984口	3.69%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	11,668口	1.31%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	11,152口	1.25%
株式会社北陸銀行	9,818口	1.10%
株式会社百十四銀行	9,300口	1.04%
第一生命保険株式会社	6,580口	0.74%
合計	563,922口	63.08%

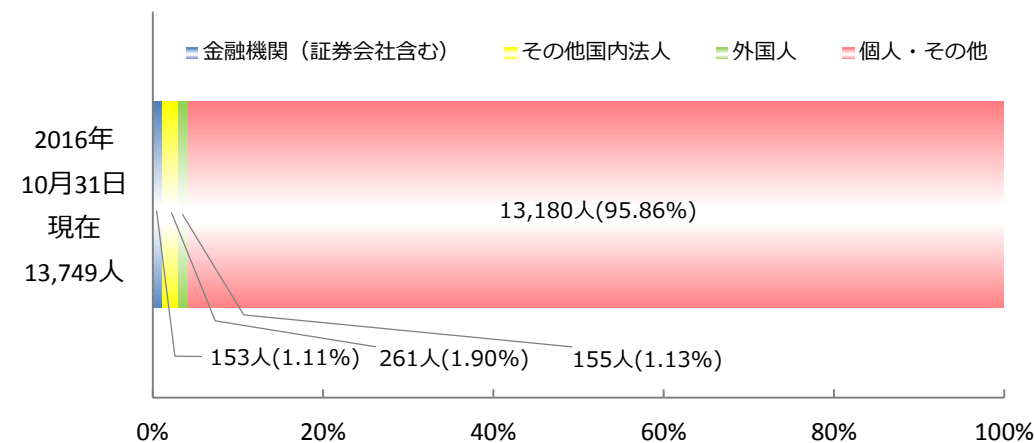
(注) 比率は、2016年10月31日現在の発行済投資口の総口数（894,000口）を基に、小数第3位を四捨五入して記載しています。

## ■ 主要な大量保有報告書(変更報告書を含みます)（2016年12月7日現在）

名称	所有投資口数 (総数)	比率	提出日
三井住友信託銀行株式会社	143,139口	16.01%	2016年12月7日
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社			
日興アセットマネジメント株式会社			
アセットマネジメントOne株式会社	137,555口	15.39%	2016年10月7日
野村証券株式会社	32,538口	3.64%	2016年5月11日
野村アセットマネジメント株式会社			

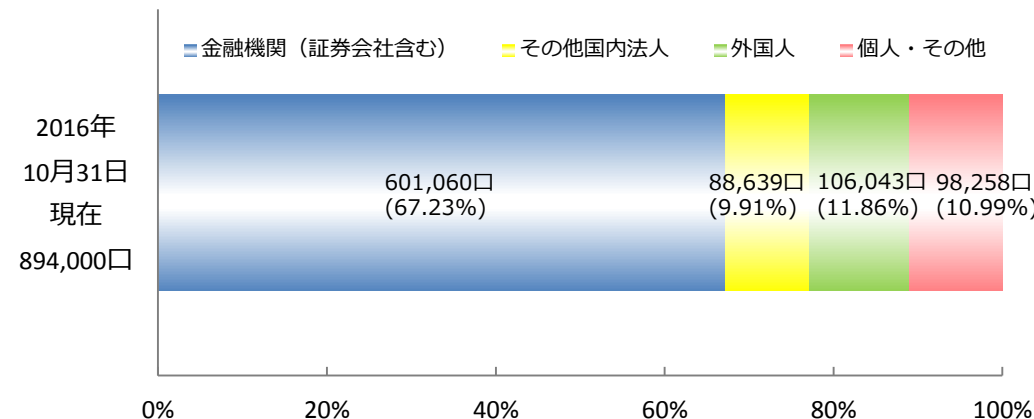
(注) 比率は、2016年12月7日現在の発行済投資口の総口数（894,000口）を基に、小数第3位を四捨五入して記載しています。

## ■ 所有者別投資主数



(注) 上記割合については、小数第3位を四捨五入して記載しています。

## ■ 所有者別投資口数



(注) 上記割合については、小数第3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

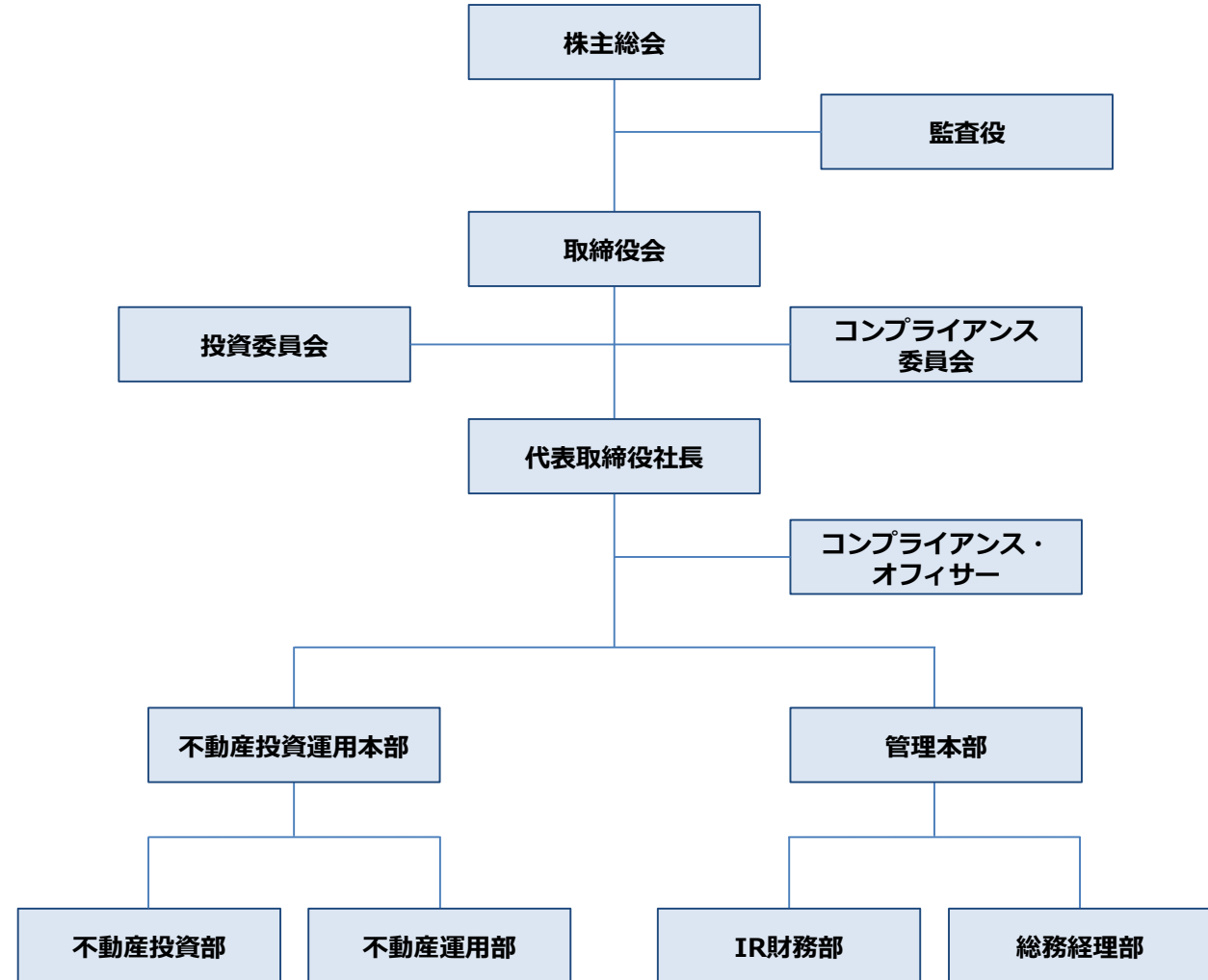
運用報酬① （総資産連動型）	総資産額×0.5%（上限） <sup>（注1）</sup>
運用報酬② （業績連動型）	DPU <sup>（注2）</sup> ×営業利益 <sup>（注3）</sup> ×0.004%（上限） <sup>（注1）</sup>
運用報酬③ （取得報酬）	取得の売買代金額×0.5%（上限） <sup>（注1）</sup> （利害関係者との取引：0.25%（上限） <sup>（注1）</sup> ）
運用報酬④ （譲渡報酬）	売却の売買代金額×0.5%（上限） （利害関係者との取引：無し）

（注1） 2016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。

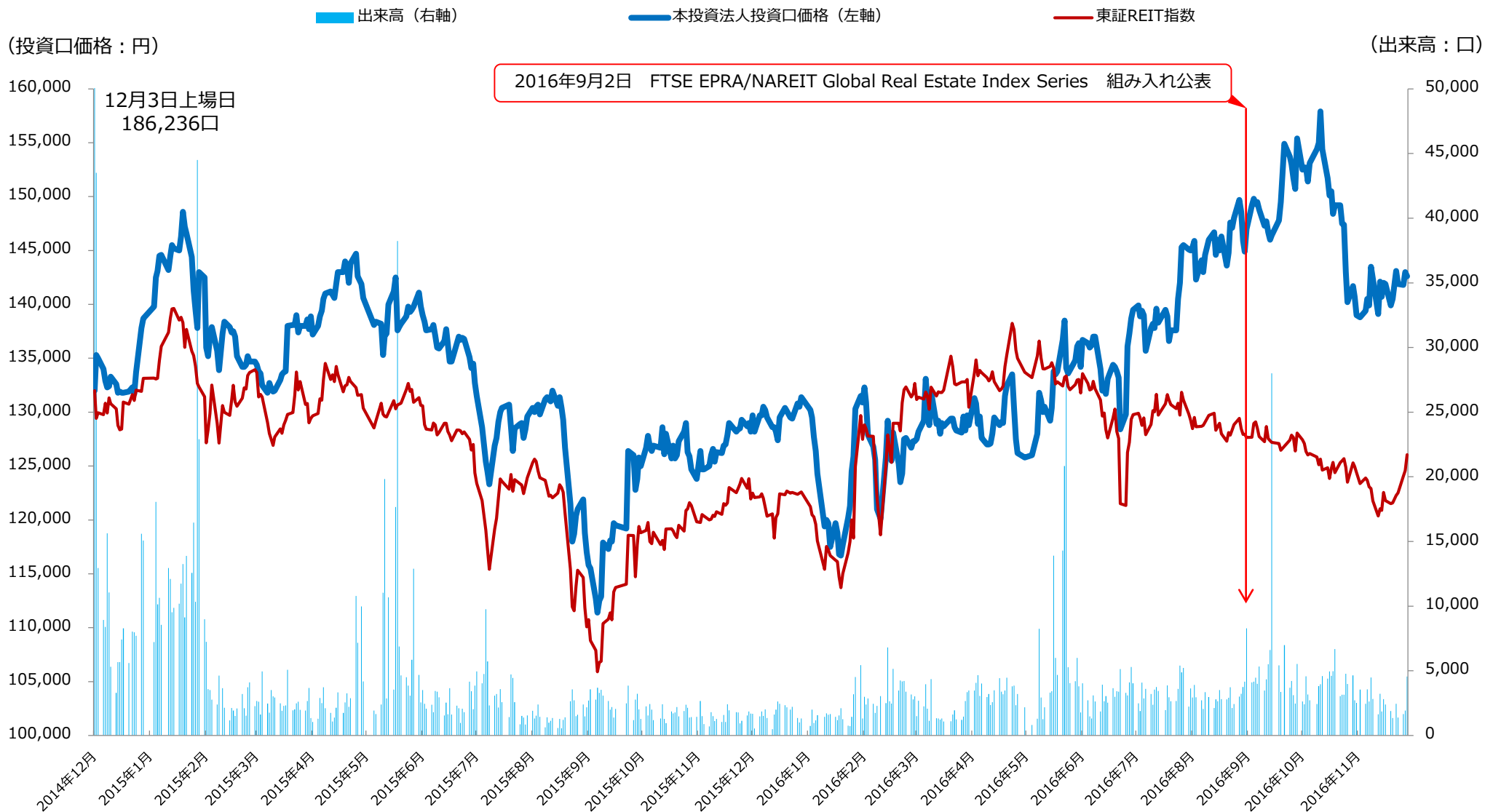
（注2） 「DPU」＝運用報酬②控除前分配可能金額÷発行済投資口の総口数

（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～2016年11月30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市日(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