



<http://www.sekisuihouse-reit.co.jp/>

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上場規則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す。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。

お問合せ先

TEL 03-6447-4870 (代表)

エグゼクティブ・サマリー	3
I. 第1期決算ハイライト	
・ 第1期の実績	6
・ ポートフォリオ・サマリー	7
・ ポートフォリオの概要	8
・ 投資戦略～プライム・プロパティ～	10
・ ポートフォリオ構築方針	11
・ スポンサーである積水ハウスについて	12
・ 第1回公募増資の概要	13
・ 財務情報	14
・ ガバナンス体制	15
II. 第2期、第3期の業績予想と今後の運用方針	
・ 第2期、第3期の業績予想	17
・ 成長戦略	18
・ 今後の運用方針	19
III. Appendix	
・ 貸借対照表	22
・ 損益計算書	23
・ ポートフォリオの状況	24
・ 鑑定評価の概要	25
・ 有利子負債一覧	26
・ 投資主の状況	27
・ 資産運用会社について	28
・ 投資口価格の推移	29

2014年12月 東京証券取引所に上場

- 3物件合計 **1,143**億円のオフィスビルを取得し、運用開始
- 上場時のポートフォリオは、**東京、大阪中心部の築浅、大規模オフィスビル**であり、いずれもスポンサーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）が開発し、戦略的立地と高品質を兼ね備えた、プライム・プロパティにより構成
- 株式会社日本格付研究所（JCR）より長期発行体格付 **AA-（安定的）** を取得

第1期の運用状況

- 第1期の実質運用期間149日（2014年12月3日～2015年4月30日）

当初1口当たり予想分配金

1,447円
(2014年12月3日公表)

1口当たり確定分配金

1,603円
対予想比較
+156円増
(+10.8%)

第1回公募増資の実施

- 上場から約5か月でのP Oを実施、**206**億円を調達
- 1物件386億円の**大阪中心部の築浅、大規模オフィスビル**を取得し、資産規模は**1,529**億円へ
- 時価総額は、5月20日時点で**1,081**億円となり、上場から約6か月で1,000億円超へ
(2015年5月20日終値137,900円ベース)

第2期、第3期の予想分配金

- 第2期の運用期間184日 (2015年5月1日～2015年10月31日)
- 第3期の運用期間182日 (2015年11月1日～2016年4月30日)

第2期 当初1口当たり予想分配金	第2期 修正後1口当たり予想分配金	第3期 1口当たり予想分配金
<p>2,201円 (2014年12月3日公表)</p>	<p>2,420円 対当初予想比較 +219円増 (+10.0%)</p>	<p>2,440円 対前期予想比較 +20円増 (+0.8%)</p>

- 分配金水準に配慮しつつ、当面の資産規模目標として2,000億円の達成を目指す



I. 第1期決算ハイライト

ガーデンシティ品川御殿山

■ 予想比較

	2015年4月期（第1期）			
	IPO時予想 (2014年12月3日公表) (A)	実績 (B)	(B) - (A)	増減率
営業収益	2,108 百万円	2,108 百万円	+0 百万円	+0.0 %
営業利益	1,537 百万円	1,580 百万円	+42 百万円	+2.8 %
経常利益	914 百万円	1,014 百万円	+99 百万円	+10.9 %
当期純利益	914 百万円	1,013 百万円	+98 百万円	+10.8 %
1口当たり分配金	1,447 円	1,603 円	+156 円	+10.8 %

■ NOIの実績

	2015年4月期（第1期）	
	実績	利回り（注）
NOI	2,046 百万円	4.4 %
償却後NOI	1,741 百万円	3.7 %

（注）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。

■ 予想との差異要因

第1期実績対当初予想比較	
営業損益	利益への影響額
貸貸事業利益の増加	+22百万円
・修繕費の減少	+9百万円
・減価償却費の減少	+7百万円
販売費及び一般管理費の減少	+20百万円
営業外損益	
営業外費用の減少	+56百万円
・借入コストの減少	+40百万円

■ 参考（2015年4月24日公表）

	2015年4月期 (第1期) IPO時予想の修正
営業収益	2,108 百万円
営業利益	1,573 百万円
経常利益	1,006 百万円
当期純利益	1,005 百万円
1口当たり分配金	1,590 円

■ポートフォリオハイライト

資産規模 (取得価格合計)	1,529億円	鑑定評価額 (注1)	1,601億円
物件数	4物件	平均鑑定NOI利回り (注1)	4.2%
稼働率	100.0%	エリア比率 (取得価格ベース)	東京圏 59.6%
平均築年数 (注3)	4.5年		大阪圏 40.4%
平均延床面積 (注2)	44,490㎡	オフィスビル比率	100.0%
ポートフォリオPML値	2.0%	平均賃貸借契約期間 (注3)	10.1年

■ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	総賃貸可能面積	取得日
IPO時 取得資産	ガーデンシティ品川御殿山 (注4)	東京都品川区	397億円	26.0%	21,033.47 ㎡	2014年12月3日
	御殿山SHビル	東京都品川区	515億円	33.7%	19,999.97 ㎡	2014年12月3日
	本町南ガーデンシティ (注4)	大阪府大阪市中央区	231億円	15.1%	16,699.46 ㎡	2014年12月3日
第1回PO 取得資産	本町ガーデンシティ (注4)	大阪府大阪市中央区	386億円	25.2%	17,006.94 ㎡	2015年5月19日
	合計	-	1,529億円	100.0%	74,739.84 ㎡	-

(注1) 第1期末現在保有している資産については、第1期末時点における、第2期に取得した資産については取得時における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。

また、平均鑑定NOI利回りは、当該不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIの合計値を各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。

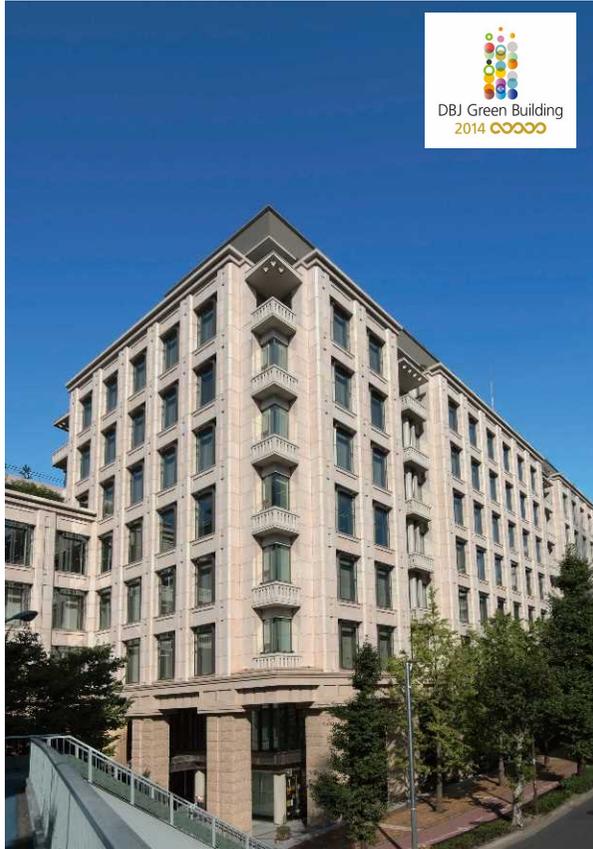
(注2) 本投資法人が区分所有している物件について、建物全体の延床面積を用いて算出しています。

(注3) 取得価格による加重平均により算出しています。

(注4) ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティは区分所有権とそれに伴う敷地権（それぞれ約54.5%、約56.3%）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。

IPO 取得資産 **ガーデンシティ品川御殿山**



所在地	東京都品川区北品川六丁目7番29号
取得価格	39,700百万円
構造・階数	RC造/ 地下1階・地上9階
延床面積	62,975.42㎡
総賃貸可能面積	21,033.47㎡
竣工年月	2011年2月



- 主な利用駅である「品川」駅は、東海道新幹線が利用でき、羽田空港へのアクセスも良好
- 国内最大クラスの基準階床面積約2,044坪
- 高台立地・免震構造・自家発電機による非常電源等、テナント企業のBCP（事業継続性）に配慮
- 環境配慮型のオフィスビルであり、DBJ Green Building認証の5段階評価の最高ランクである国内トップクラスの卓越した「環境・社会の配慮」がなされたビルの評価を取得

IPO 取得資産 **御殿山SHビル**

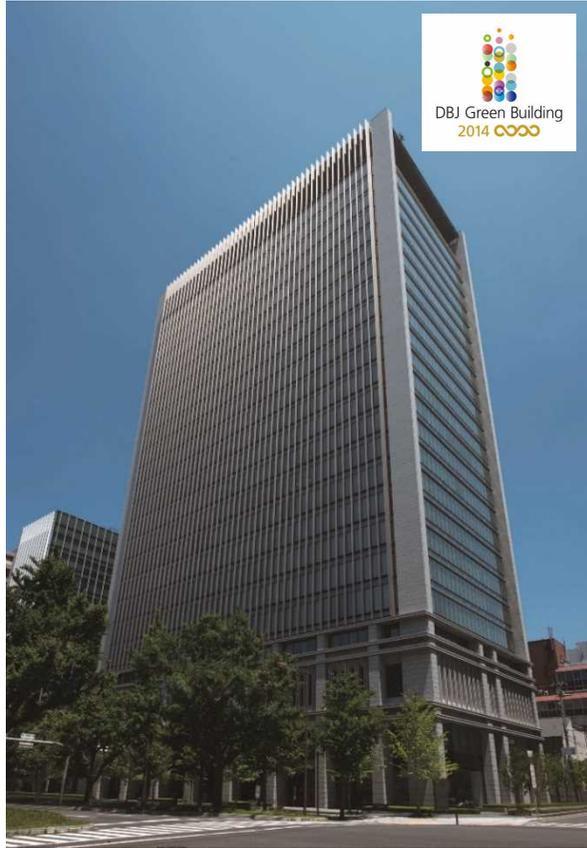


所在地	東京都品川区北品川六丁目5番17号
取得価格	51,500百万円
構造・階数	S造・SRC造/ 地下1階・地上7階
延床面積	19,812.85㎡
総賃貸可能面積	19,999.97㎡
竣工年月	2011年2月



- 高台にあり、災害の危険度が低い立地であり、基礎免震装置や自家発電機による非常時電源を確保し、BCP（事業継続性）に配慮
- 延床面積約20,000㎡の大規模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、データセンターとして必要な機能を完備

IPO 取得資産 本町南ガーデンシティ

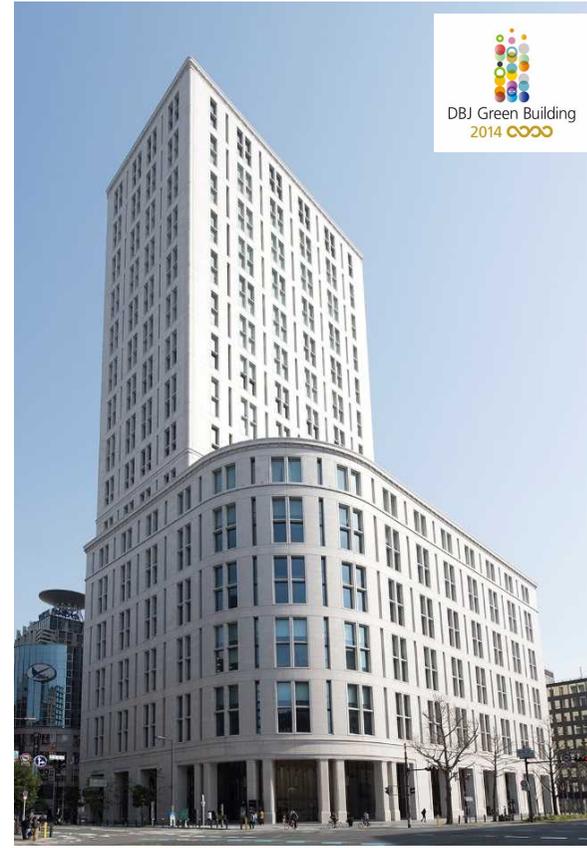


所在地	大阪府大阪市中央区 北久宝寺町三丁目 6番1号
取得価格	23,100百万円
構造・階数	S造・SRC造/ 地下2階・地上25階
延床面積	46,010.88㎡
総賃貸可能面積	16,699.46㎡
竣工年月	2011年2月



- 従来からのオフィスの中心地である御堂筋沿いに立地
- 高い耐震性能を備え、また3階部分に機械室を設置しており、水害を意識するテナント企業のBCPにも配慮
- 環境配慮型のオフィスビルであり、CASBEE 大阪 OF THE YEAR 2011に加え、DBJ Green Building認証の5段階評価の最高ランクに次ぐ極めて優れた「環境・社会の配慮」がなされたビルの評価を取得

第1回PO 取得資産 本町ガーデンシティ



所在地	大阪府大阪市中央区 本町三丁目6番4号
取得価格	38,600百万円
構造・階数	S造・SRC造/ 地下2階・地上27階
延床面積	49,163.16㎡
総賃貸可能面積	17,006.94㎡
竣工年月	2010年5月



- 御堂筋と本町通が交差する角地に立地
- 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
- 環境配慮型のオフィスビルであり、DBJ Green Building認証の5段階評価の最高ランクに次ぐ極めて優れた「環境・社会の配慮」がなされたビルの評価を取得

「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資 ～プライム・プロパティ～

戦略的立地



- 商圏人口・居住人口・駅乗降客数等、経済圏としての厚み



- 主要交通路線からの良好なアクセス
- 通勤・集客に資する利便性・商業集積・繁华性等



- 「事業継続性」の基盤となる重要施設を提供
- 災害に対する立地・スペック両面からの耐性



- エリアとしての品位や建物として的高级感・清潔感

高品質



- テナント企業の生産性向上につながる快適性を備えた機能設計
- 十分な基準階床面積やゆとりある空間設計等



- 省エネ、屋上緑化等、環境性能を具備

■ 用途別並びに国内及び海外におけるポートフォリオ構築方針

用途	国内		海外
オフィスビル	80%以上	80%以上	20%未満
商業施設、ホテル等	20%未満		

■ エリア別ポートフォリオ構築方針（国内）

エリア	比率
三大都市圏	80%以上
その他地域	20%未満

（注）三大都市圏とは、東京圏、大阪圏、名古屋圏をいいます。

■ 海外不動産への投資

本投資法人は、海外不動産への投資機会の確保による外部成長余地の拡大及び当該国・地域における経済成長や人口増加等に伴う不動産から創出されるキャッシュ・フローの増加による内部成長を追求する投資を行うことで、中長期の視点に立った安定的な収益の確保と運用資産の着実な成長を目指す戦略を掲げており、**海外に所在する商業用不動産への投資**も行っていく方針です。

本投資法人の海外不動産に関する投資対象地域は、積水ハウスの開発実績に基づき知見がある**シンガポール、オーストラリア及びアメリカを中心的な投資対象エリア**としています。

本投資法人及び本資産運用会社は、積水ハウスとの間で、以下の2つのプロジェクトに関連して、それぞれ海外物件売却に関する基本合意書を締結し、**2016年12月以降行使可能となる優先交渉権**の提供を受けています。

	シンガポール・プンゴルウォーターウェイポイントプロジェクト (Punggol Waterway Point PJ)	オーストラリア・セントラルパークプロジェクト (Central Park PJ)
優先交渉期間	2016年12月1日～2019年11月末日	2016年12月1日～2019年11月末日
立地	シンガポールC B Dより約16km	シドニー中心部より約2km
事業規模	開発地面積：約30,000㎡	開発地面積：約5.8ha
稼働開始予定時期	2015年中（商業施設部分）	2017年中
P J 持分構成	積水ハウスグループ（33.3%） Far East Organization（33.4%） Fraser's Centrepoint Limited（33.3%）	積水ハウスグループ（50%） Fraser's Centrepoint Limited（50%）

（注）上記について本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

積水ハウスは、人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、すべての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住生活創造企業」となることを目指しています。

積水ハウスの都市開発力と実績

■ 主な国内プロジェクト

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及び本町南ガーデンシティ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。



平成6年第14回
大阪まちなみ賞
大阪府知事賞

梅田スカイビル
(大阪府)
1993年3月竣工



取得済資産 (注)

大阪サステナブル
建築賞
大阪府知事賞

本町ガーデンシティ
(大阪府)
2010年5月竣工



取得済資産 (注)

CASBEE
大阪 OF THE YEAR
2011

本町南ガーデンシティ
(大阪府)
2011年2月竣工



取得済資産 (注)

屋上・壁面・特殊緑化技術
コンクール国土交通大臣賞

ガーデンシティ品川御殿山
御殿山SHビル
御殿山プロジェクト (東京都)
2011年2月竣工



取得済資産



CASBEE
大阪 OF THE YEAR
2013

グランフロント大阪
(大阪府)
2013年4月竣工



HICAP
Reggie Shiu Development of the Year

ザ・リッツ・カールトン京都
(京都府)
2013年10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。

■ 主な海外プロジェクト

積水ハウスは、本来の主力事業である住宅関連の開発事業を展開する一方、複合開発や商業施設等の開発事業に関してもシンガポール、オーストラリア及びアメリカにおいて展開しています。



シンガポール・プングルウォーターウェイポイントプロジェクト
(Punggol Waterway Point PJ)



オーストラリア・セントラルパークプロジェクト
(Central Park PJ)



Best Tall Building Worldwide 受賞

(注) 上記国内外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、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。

■ 公募増資による効果

資産規模は、1,143億円から1,529億円へ1.3倍に拡大。物件数の増加・エンドテナント分散も着実に進展。時価総額は、上場から約6か月で1,000億円超へ。（2015年5月20日終値137,600円ベースで1,081億円）第2期1口当たり予想分配金は、**2,420円（当初予想比10.0%増）**に上方修正。

■ 第1回公募増資の概要

	第1回公募増資概要	(ご参考) IPO概要
オファリング形態	国内一般募集	国内一般募集
発行口数	162,000口 一般募集：154,200口/第三者割当：7,800口	630,000口 一般募集：600,000口/第三者割当：30,000口
発行価格/発行価額	131,917円/127,587円	110,000円/106,150円
調達金額（第三者割当含む手取金）	206億円	668億円
発行決議日/条件決定日	2015年4月24日/2015年5月12日	2014年10月31日/2014年11月21日
払込期日	一般募集：2015年5月19日/第三者割当：2015年6月12日	一般募集：2014年12月2日/第三者割当：2014年12月24日

■ 各種指標の変化

		第1期末	第1回PO取得資産 (本町ガーデンシティ)	第1回PO後 (5/20) 時点
ポート フォリオ	物件数	3物件	1物件	4物件
	資産規模	1,143億円	386億円	1,529億円
	テナント数 (エンドテナント数)	2 (6)	1 (10)	2 (16)
	平均鑑定NOI利回り (注1)	4.2%	4.2%	4.2%
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
	築年数 (注2)	4.2年	5.0年	4.4年
各種指標	時価総額	896億円		1,081億円
	1口当たりNAV (注3)	117,214円		121,029円
	発行済投資口数	632,000口		786,200口

(注1) 第1期末現在保有している資産は第1期末時点、第1回PO取得資産は取得時における各不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIに基づき、以下の計算式により算出した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。
鑑定NOI ÷ 取得価格

(注2) 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。また、第1回PO取得資産の築年数は取得日（2015年5月19日）時点の築年数を記載しています。

(注3) 第1期末NAV = 第1期末純資産 + (第1期末保有資産の鑑定評価額の合計額 - 第1期末保有資産の帳簿価額の合計額)

2015年6月12日現在のNAV = (第1期末NAV + (第1回PO取得資産の取得時における鑑定評価額 - 第1回PO取得資産の取得価格)) + 第1回PO発行価額の総額 (第三者割当増資を含みます。)

(参考) 第1回PO第三者割当増資後の1口当たりNAV = (第1回PO後 (第三者割当増資前) のNAV + 第1回PO第三者割当払込金額) ÷ 発行済投資口数 (794,000口) = 121,093円

■ 財務の状況

	2015年4月期末 (実績)	2015年10月期末 (見込)
借入金残高	550億円	681億円
固定金利比率	74.5%	79.4%
長期負債比率	100.0%	100.0%
総資産LTV	42.5%	41.0% (概算値)
借入余力 (総資産LTV50%まで)	約200億円	約300億円
平均金利	0.82%	
平均借入残存年数	5.6年	

■ 2015年10月期 (第2期) の前提条件

- ・ 第三者割当増資により短期借入金10億円返済 (2015年6月17日)
- ・ 消費税還付金により短期借入金25億円返済 (第2期中)
- ・ 短期借入金131億円を借換し、長期・固定化 (第2期中)

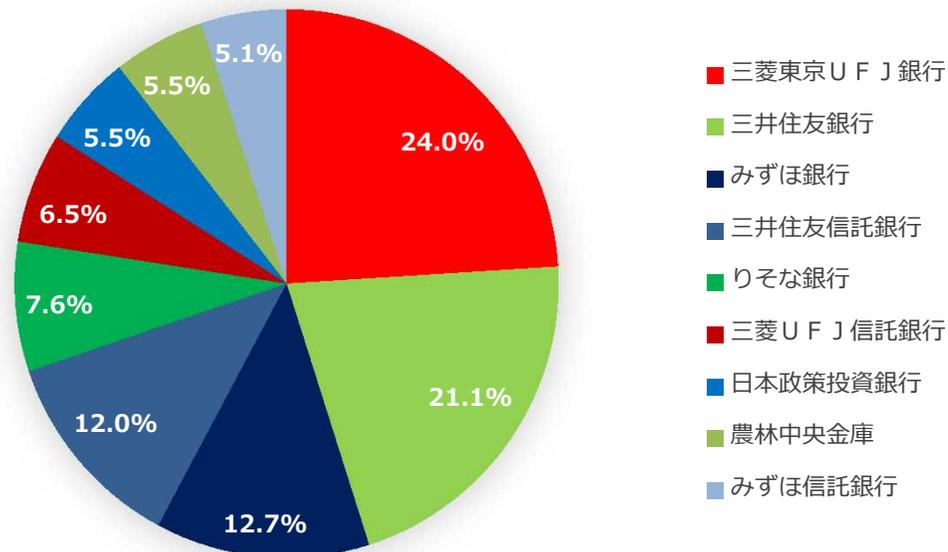
■ 参考 (2015年6月16日現在の財務の状況)

- ・ 借入金残高716億円、固定金利比率57.3%、長期負債比率76.8%

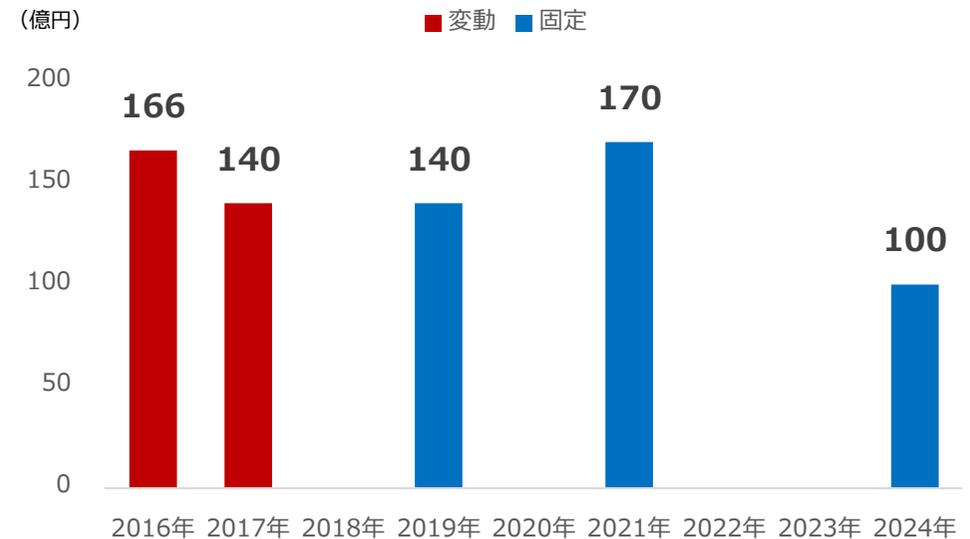
■ 格付情報 (2015年6月16日現在)

信用格付業者	長期発行体格付
JCR	AA- (安定的)

■ 借入先の分散状況 (2015年4月期末現在)

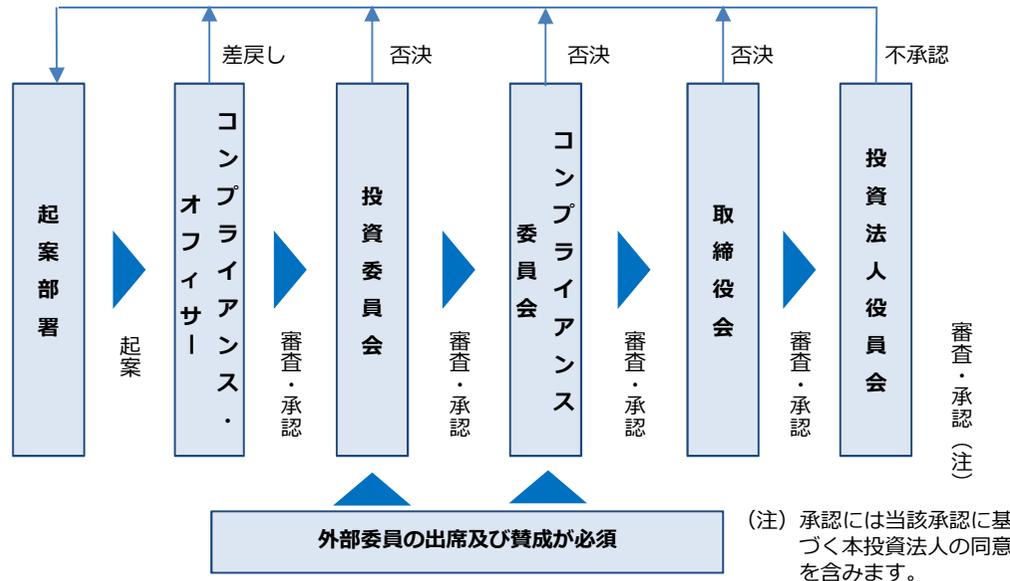


■ 返済期限の分散状況 (2015年6月16日現在)



第三者性を確保したガバナンス体制の構築

■ 意思決定フロー



■ 利益相反取引防止措置

物件の取得	不動産鑑定評価額等以下の金額
物件の譲渡	不動産鑑定評価額等以上の金額
媒介手数料の支払	宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、契約条件の水準、媒介の難易度等を勘案して決定
不動産等資産の管理等の委託	a. 委託料の市場水準、提供役務の内容、業務総量等を総合的に勘案の上、適正と判断される条件で委託 b. 不動産等資産を取得する際に、利害関係者が管理等を受託しており、引き続きこれに委託する場合、委託条件の適正性に十分に留意し、取得の可否及び取得価格を決定 c. 原則年1回、利害関係者の管理業務等の遂行状況について、利害関係を有しない独立した外部の評価機関による評価等を行い委託先としての適性性を検証
不動産等資産の賃貸借契約の締結	市場賃料、周辺相場等を調査し、必要に応じて利害関係者でない第三者の意見等も参考にした上で、適正と判断される条件により決定
契約金額3,000万円を超える工事等の発注	利害関係者以外の第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討した上で、見積価格・役務提供の内容等が本投資法人にとって不利益でない場合に限り、利害関係者に対し発注することができる

スポンサーとの利益の一致を図る取組みの採用

■ 積水ハウスによる本投資口の保有

積水ハウスは、保有している本投資法人の投資口については、一定期間保有を継続する意向であることを本投資法人及び本資産運用会社に対して表明しています。

■ 積水ハウスとの物件の共有又は区分所有の依頼・検討に関する合意

積水ハウスに対して、本投資法人との間で不動産等を共有（準共有を含みます。）又は区分所有することを依頼することができ、積水ハウスは、当該依頼について真摯に検討することを合意しています。

■ 業績連動型の資産運用報酬体系の導入

運用報酬①	総資産額×0.5%（上限） ^(注1)
運用報酬②	DPU ^(注2) ×営業利益 ^(注3) ×0.004%（上限） ^(注1)
運用報酬③	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	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) 本書の日付現在、運用報酬①は0.15%、運用報酬②は0.0023%、運用報酬③は0.3%（利害関係者からの取得の場合0.15%）とされています。

(注2) 「DPU」=運用報酬②控除前分配可能金額÷発行済投資口数

(注3) 運用報酬②控除前の営業利益



Ⅱ. 第2期、第3期の業績予想と今後の運用方針

本町ガーデンシティ

第2期、第3期の業績予想

■ 2015年10月期（第2期）及び2016年4月期（第3期）の業績予想

	2015年10月期 (第2期)			2016年4月期 (第3期)	
	IPO時予想 (2014年12月3日公表) (A)	今回予想 (B)	(B) - (A)	今回予想 (C)	(C) - (B)
営業収益	2,563百万円	3,379百万円	+816百万円	3,467百万円	+87百万円
営業利益	1,702百万円	2,269百万円	+567百万円	2,264百万円	△5百万円
経常利益	1,391百万円	1,923百万円	+531百万円	1,938百万円	+15百万円
当期純利益	1,391百万円	1,922百万円	+530百万円	1,937百万円	+15百万円
1口当たり分配金	2,201円	2,420円	+219円	2,440円	+20円

■ 予想との差異要因

第2期予想対当初予想比較

営業損益	利益への影響額
賃貸事業利益の増加	+614百万円
・ PO取得物件の収益寄与	+605百万円
販売費及び一般管理費の増加	△46百万円
・ 資産運用報酬のコスト増加	△46百万円
営業外損益	
営業外費用の増加	△36百万円
・ 借入コストの増加	△12百万円
・ PO関連費用の発生	△23百万円

第3期予想対第2期予想比較

営業損益	利益への影響額
賃貸事業利益の増加	+24百万円
・ PO取得物件の収益寄与	+87百万円
・ PO取得物件の固都税の増加	△58百万円
販売費及び一般管理費の増加	△26百万円
・ 資産運用報酬のコスト増加	△27百万円
営業外損益	
営業外費用の減少	+20百万円
・ PO関連費用の剥落	+23百万円
・ 借入コストの増加	△2百万円

積水ハウスによる多様なサポートを最大限に活用した成長戦略 当面の資産規模目標として2,000億円の達成を目指す



積水ハウス・リート投資法人



積水ハウス株式会社

外部成長戦略

- 積水ハウスが保有又は開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権の付与
- 第三者が国内において保有又は開発する不動産等に関する情報提供
- ウェアハウジング機能の提供
- 保有資産の再開発サポート

内部成長戦略

- 保有資産に関するPM業務の提供
- 積水ハウスの持つ付加価値の高い不動産の運営管理に関するノウハウやサービスの提供
- 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

これまでの積水ハウスのサポート

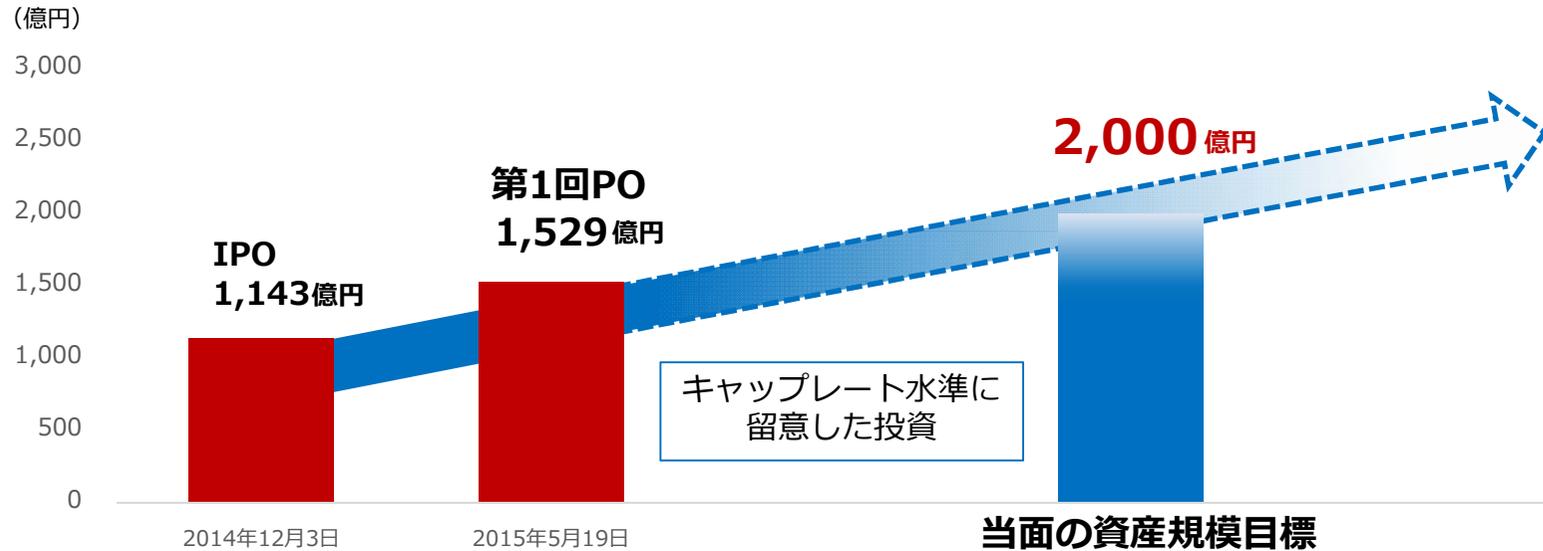
①パイプライン・サポート契約に基づく物件の取得
・早期PO実施による新規物件の取得

②優先交渉権の付与
・積水ハウスと共有する未取得部分（御殿山SHビルを除く3物件）

③積水ハウスによる賃料固定型マスターリースの採用
・賃料のダウンサイドリスクを低減し、
収益連動賃料の仕組みを導入（御殿山SHビルを除く3物件）

④資産価値の維持・向上のためのPM業務委託
・積水ハウスによるリーシング力を最大限活用

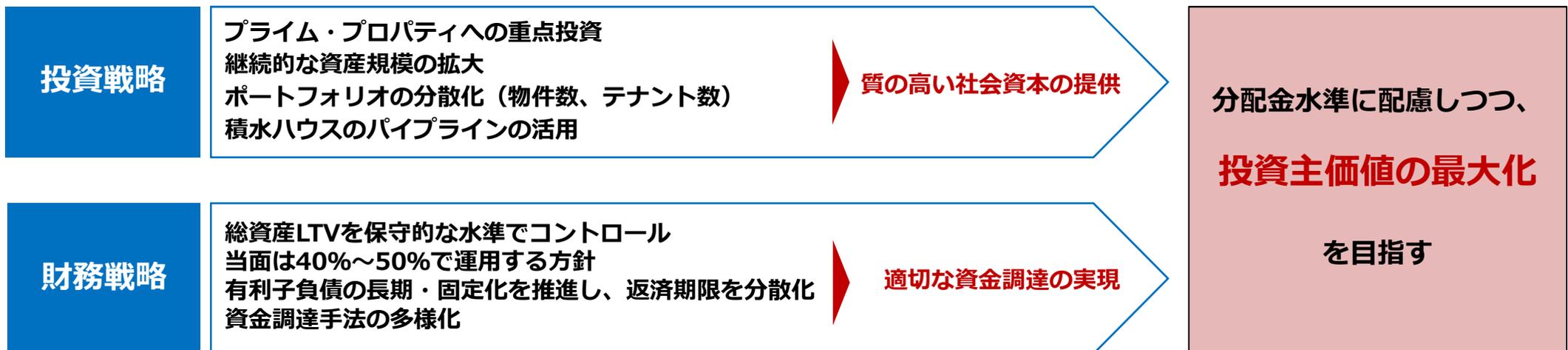
■ 資産規模の推移と目標

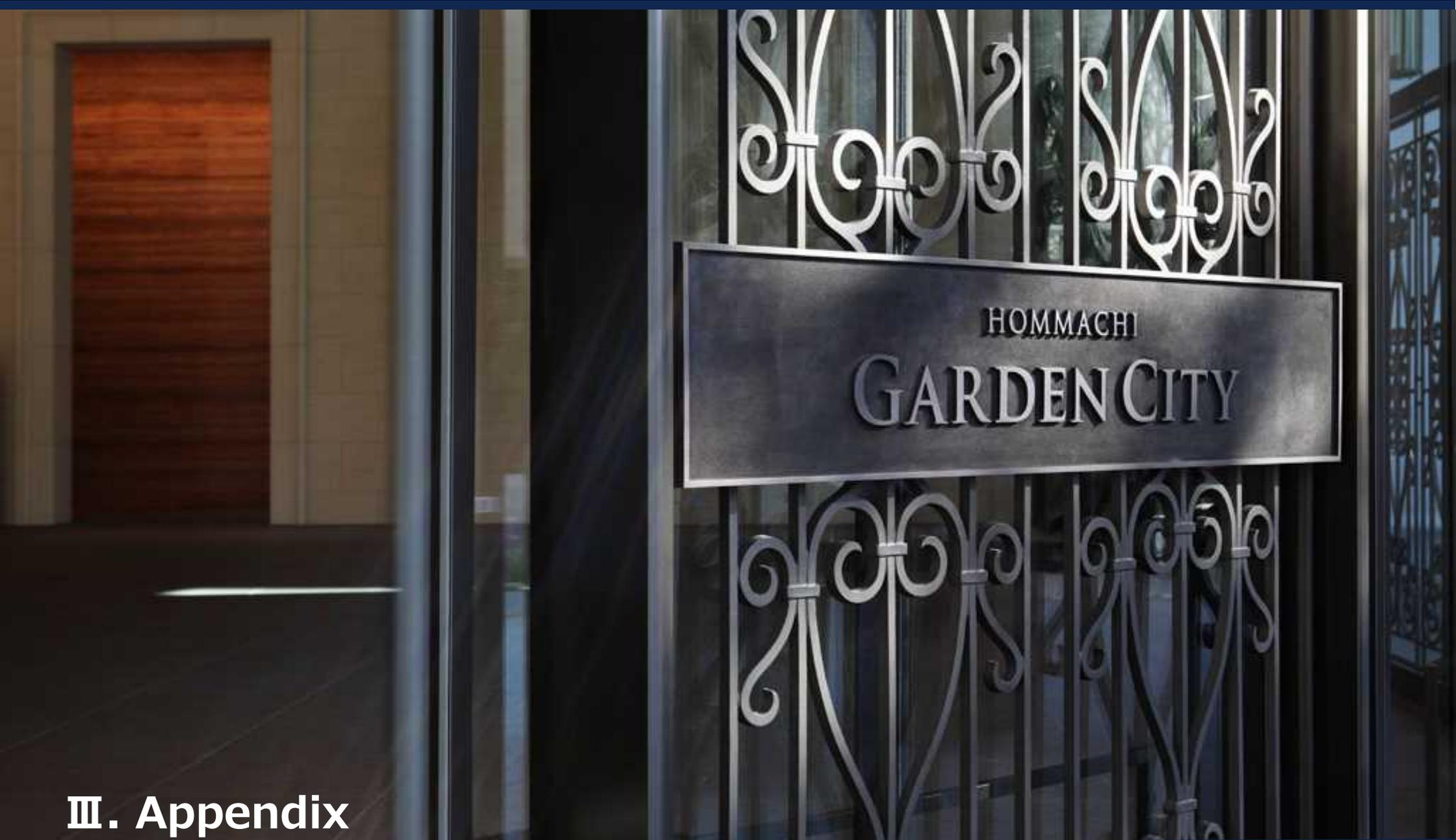


■ 今後の運用方針



■ 今後の運用戦略





Ⅲ. Appendix

貸借対照表

(単位：千円)

第1期 2015年4月30日	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	4,806,695
信託現金及び信託預金	7,770,676
前払費用	65,883
繰延税金資産	24
未収消費税等	2,451,353
その他	121
流動資産合計	15,094,753
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	30,919,664
減価償却累計額	△297,650
信託建物（純額）	30,622,013
信託構築物	643,178
減価償却累計額	△7,215
信託構築物（純額）	635,962
信託土地	82,850,441
信託建設仮勘定	0
有形固定資産合計	114,108,418
無形固定資産	
その他	6,822
無形固定資産合計	6,822
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	262,823
投資その他の資産合計	272,823
固定資産合計	114,388,065
資産合計	129,482,818

第1期 2015年4月30日	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	17,552
未払金	194,928
未払費用	67,862
未払法人税等	1,144
流動負債合計	281,488
固定負債	
長期借入金	55,000,000
信託預り敷金及び保証金	6,113,449
固定負債合計	61,113,449
負債合計	61,394,937
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	67,074,500
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,013,381
剰余金合計	1,013,381
投資主資本合計	68,087,881
純資産合計	68,087,881
負債純資産合計	129,482,818

(単位：千円)

	第 1 期	
	自	2014年9月 8日 至 2015年4月30日
営業収益		
貸貸事業収入		2,108,597
営業収益合計		2,108,597
営業費用		
貸貸事業費用		367,319
資産運用報酬		143,170
資産保管手数料		1,381
一般事務委託手数料		3,813
役員報酬		4,800
その他営業費用		7,632
営業費用合計		528,117
営業利益		1,580,479
営業外収益		
受取利息		502
営業外収益合計		502
営業外費用		
支払利息		183,616
融資関連費用		134,748
創業費		58,684
投資口交付費		119,963
投資口公開関連費用		64,367
その他		5,000
営業外費用合計		566,379
経常利益		1,014,602
税引前当期純利益		1,014,602
法人税、住民税及び事業税		1,246
法人税等調整額		△ 24
法人税等合計		1,221
当期純利益		1,013,381
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		1,013,381

物件番号 物件名称	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
所在地	東京都品川区北品川	東京都品川区北品川	大阪府大阪市中央区
取得価格 (百万円)	39,700	51,500	23,100
賃貸可能面積 (㎡)	21,033.47	19,999.97	16,699.46
稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0
PML値 (%)	0.5	1.9	4.5
テナント	積水ハウス	非開示 (注)	積水ハウス
資産運用日数 (日)	149	149	149
損益情報 2015年4月期 (第1期)			(単位: 千円)
① 不動産賃貸事業収益 小計	730,110	895,803	482,683
賃貸事業収入	730,110	895,788	482,683
その他賃貸事業収入	-	14	-
② 不動産賃貸事業費用 小計	103,187	120,339	143,792
管理委託料	4,935	987	4,935
信託報酬	331	331	414
公租公課	0	0	41,800
損害保険料	1,161	779	797
修繕費	798	-	3,099
減価償却費	95,771	116,366	92,728
その他賃貸事業費用	188	1,875	16
③ 不動産賃貸事業損益 (= ① - ②)	626,923	775,463	338,890
NOI (= ③ + 減価償却費)	722,695	891,829	431,619

(注) テナントから名称の開示についての承諾が得られていないため、記載していません。

■ 鑑定評価額一覧（第1期末現在）

物件番号	物件名称	鑑定評価額 (百万円)	期末 帳簿価格 (百万円)	含み損益 (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	41,100	39,660	1,439	42,000	3.9	40,700	3.6	4.1	1,614	大和不動産鑑定株式会社
J-2	御殿山SHビル	53,400	51,421	1,978	54,300	3.9	53,000	3.9	4.1	2,060	株式会社谷澤総合鑑定所
J-3	本町南ガーデンシティ	25,600	23,026	2,573	26,400	4.3	25,200	4.0	4.5	1,137	株式会社立地評価研究所
第1期末保有物件 小計		120,100	114,108	5,991	122,700	-	118,900	-	-	4,811	-
J-4	本町ガーデンシティ (注1)	40,000	-	-	40,500	4.0	39,500	3.7	4.2	1,605	一般財団法人 日本不動産研究所
合計		160,100	-	-	163,200	-	158,400	-	-	6,417	-

■ 第1期末鑑定評価額（IPO時点 (注2) との比較）

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 (%)		
		IPO時点 ①	第1期末 ②	比較 ②-①	IPO時点 ①	第1期末 ②	比較 ②-①
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	39,900	41,100	1,200	4.1	3.9	△0.2
J-2	御殿山SHビル	52,100	53,400	1,300	4.0	3.9	△0.1
J-3	本町南ガーデンシティ	24,400	25,600	1,200	4.5	4.3	△0.2
合計		116,400	120,100	3,700	-	-	-

(注1) 本町ガーデンシティは、第2期中（2015年5月19日）に取得しているため、2015年3月31日時点価格時点とする取得時における不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

(注2) IPO時点は、2014年8月1日時点価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価を記載しています。

■ 借入金

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
短期	三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行	16,600	基準金利（全銀協1か月 日本円TIBOR）+0.225%	2015年5月19日	2016年5月18日	無担保 無保証
長期	三菱東京UFJ銀行 三井住友銀行 みずほ銀行	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	
	三井住友信託銀行 りそな銀行	14,000	0.65830% (注)	2014年12月3日	2019年11月30日	
	三菱UFJ信託銀行 日本政策投資銀行 農林中央金庫	17,000	0.94060% (注)	2014年12月3日	2021年11月30日	
	みずほ信託銀行	10,000	1.47450% (注)	2014年12月3日	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						
合計		71,600	-	-	-	

(注) 変動金利による借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行なっています。
よって、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

本書の日付現在、本投資法人は投資法人債の発行をしていません。

■ 主要な投資主 (上位10名)

名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	129,381	20.47%
積水ハウス株式会社	60,200	9.53%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	44,794	7.09%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	40,616	6.43%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	17,741	2.81%
野村信託銀行株式会社 (信託口)	16,816	2.66%
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	13,536	2.14%
株式会社横浜銀行	7,658	1.21%
株式会社北國銀行	6,518	1.03%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	6,429	1.02%
合計	343,689	54.38%

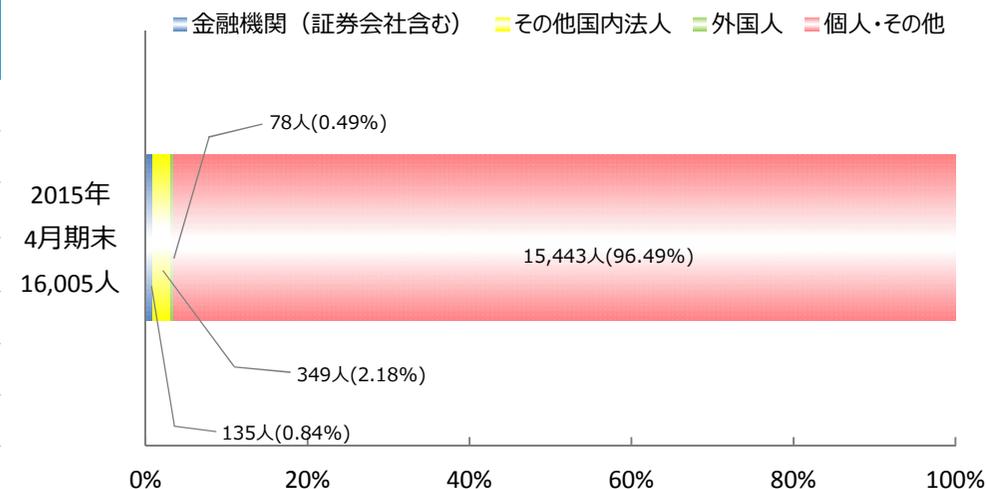
(注) 比率は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

■ 主要な大量保有報告書 (変更報告書を含みます。) (2015年6月1日現在)

名称	保有株券等の数 (総数)	株券等の保有割合 (注)	提出日
三井住友信託銀行株式会社 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	88,891 口	11.31 %	2015年6月1日
みずほ証券株式会社 みずほ投信投資顧問株式会社 新光投信株式会社	36,483 口	4.64 %	2015年3月6日

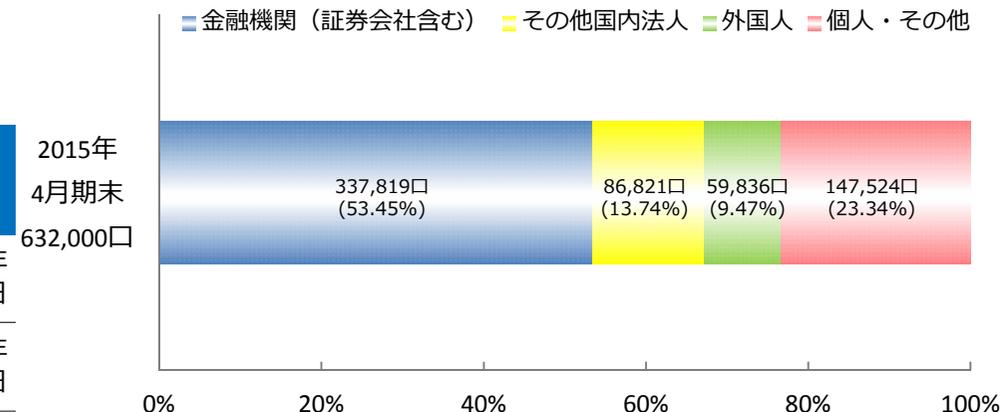
(注) 比率は、2015年6月1日現在の発行済投資口数 (786,200口) を基に、小数第3位を四捨五入して記載しています。

■ 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。

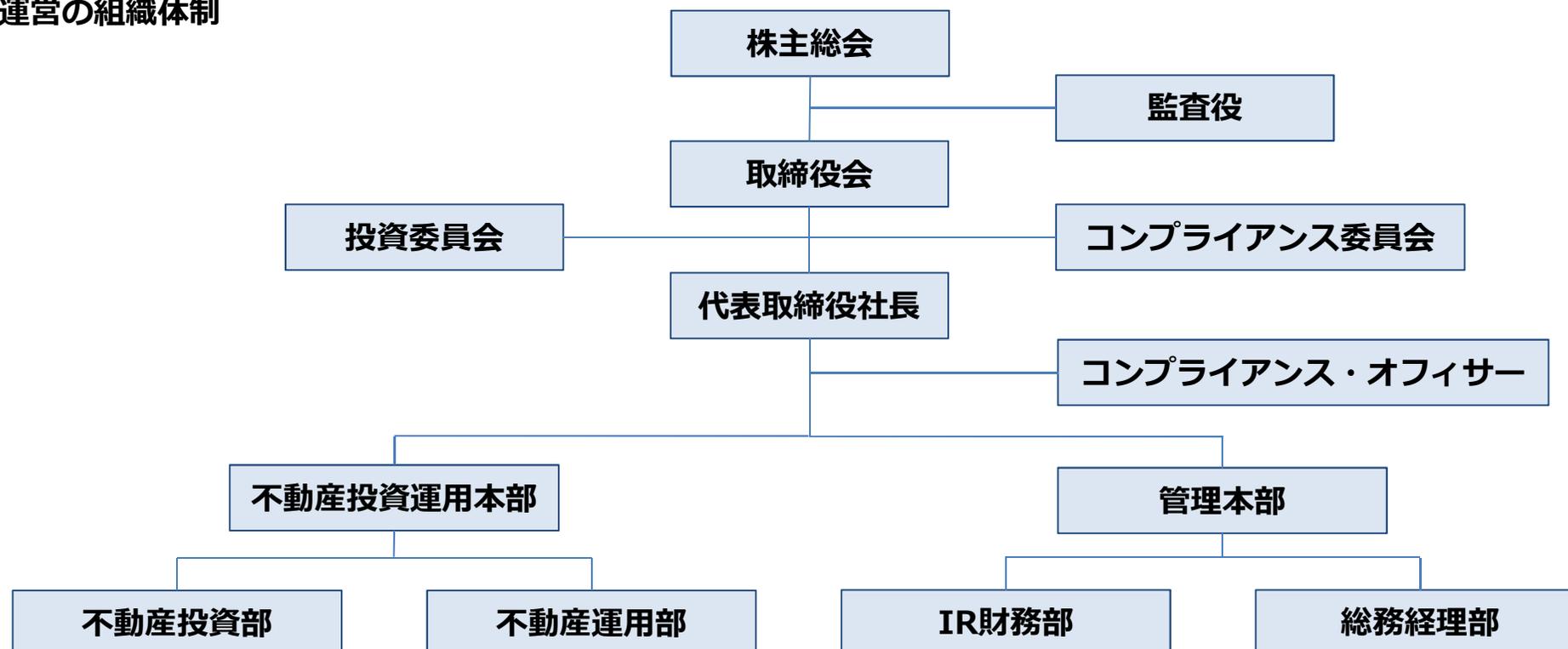
■ 資産運用会社の概要

商号	積水ハウス投資顧問株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第2791号)
設立年月日	2014年2月17日
資本金	400百万円
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
役職員数	19名 (非常勤役員を除きます。)

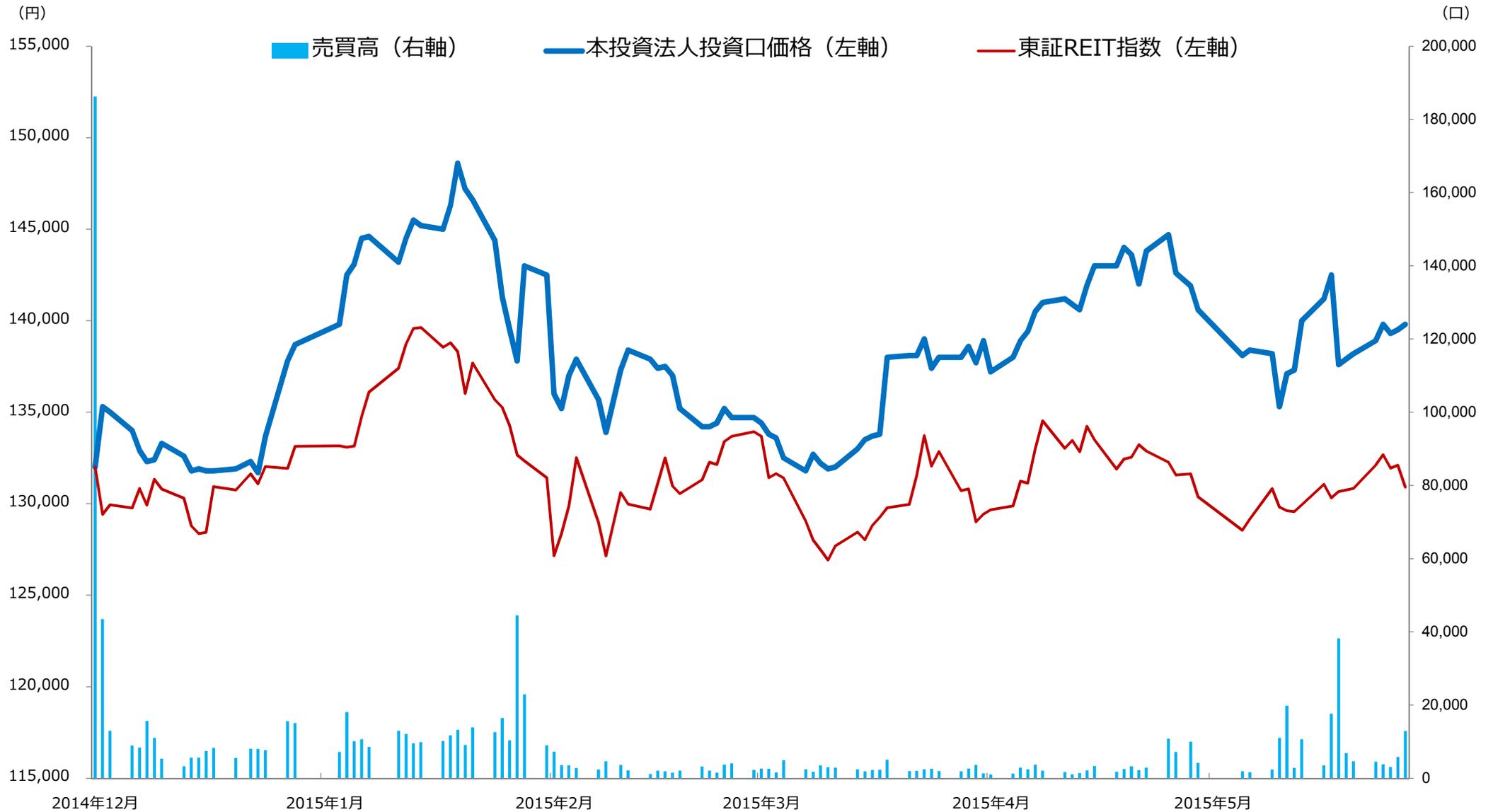
■ 役員一覧

代表取締役社長	井上 順一
取締役	木田 敦宏 (管理本部長)
取締役	丸山 昭一 (不動産投資運用本部長)
取締役	前岡 一郎 (コンプライアンス・オフィサー)
取締役 (非常勤)	上條 英之 (積水ハウス 執行役員 経理財務部長)
監査役 (非常勤)	吉本 継蔵 (積水ハウス 秘書部 部長)

■ 業務運営の組織体制



■ 投資口価格の推移（2014年12月3日～2015年5月29日）



(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