



<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

（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）

お問合せ先TEL 03-6447-4870（代表）

・ 第2期の主な取り組み	3
・ 運用ハイライト	4
・ 第2期の実績	5
・ 第3期、第4期の業績予想	6
・ 安定的かつ健全な財務運営	7
・ 積水ハウスのサポートの活用	8
・ 積水ハウスの都市再開発における主な実績	9
・ 海外不動産への投資方針	10
・ 今後の成長戦略	11
・ 「戦略的立地」と「高品質」を柱とした投資の継続	12
・ CSR・環境活動への取り組み	13

Appendix

・ 貸借対照表	15
・ 損益計算書	16
・ ポートフォリオ構築方針	17
・ ポートフォリオMAP	18
・ ポートフォリオ一覧	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
・ ガバナンス体制	24
・ 資産運用会社について	25
・ 投資口価格の推移	26

上場後初となる公募増資を実施

- 発行形態：国内募集 発行価格：1口当たり131,917円(一般募集のみ) 発行価額：1口当たり127,587円
- 新投資口の発行口数は162,000口(一般募集：154,200口 第三者割当：7,800口)
- 発行価額総額は206億円

戦略的立地と高品質を兼ね備えた「本町ガーデンシティ」を取得

- 資産規模は上場時の3物件1,143億円から**4物件1,529億円**へ
- ポートフォリオにおける最大物件比率が減少し、物件集中リスクの低減により**ポートフォリオの分散が進展**
- 「本町ガーデンシティ」において**DBJ Green Building 認証(5段階評価の最高ランクに次ぐ評価)**を取得

返済期限の長期化及び分散化並びに金利の固定化の進展により安定的な財務基盤を構築

- 短期借入金131億円を**借換し、返済期限の長期化及び分散化並びに金利の固定化**
- 期限前返済(総額35億円)の実施等により**総資産LTVは42.5%(第1期末)から41.0%(第2期末)へ低下**
- 長期負債比率は100.0%、固定金利比率は79.4%と**財務の安定性を向上**

ポートフォリオ		第1期末
	保有物件数	3物件
	資産規模	1,143億円
	鑑定評価額合計	1,201億円
	期末帳簿価額合計	1,141億円
	含み益	約60億円
	含み益率(注1)	5.3%
	稼働率	100.0%
	平均築年数(注2)	4.2年



取得価格386億円で
本町ガーデンシティを取得(注5)

**公募増資の実施により
投資主価値の向上**

	第2期末
保有物件数	4物件
資産規模	1,529億円
鑑定評価額合計	1,643億円
期末帳簿価額合計	1,523億円
含み益	約120億円
含み益率(注1)	7.8%
稼働率	100.0%
平均築年数(注2)	4.9年

ファイナンス		第1期末
	有利子負債額	550億円
	総資産LTV	42.5%
	取得余力(注3)	約200億円
	発行済投資口の総口数	632,000口
	1口当たりNAV(注4)	117,214円
1口当たり分配金	1,603円	

	第2期末
有利子負債額	681億円
総資産LTV	41.0%
取得余力(注3)	約300億円
発行済投資口の総口数	794,000口
1口当たりNAV(注4)	127,989円
1口当たり分配金	2,458円

(注1) 「含み益率」は、期末現在の保有物件の帳簿価額合計に占める同期末現在の鑑定評価額合計と帳簿価額合計の差額(含み益)の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「平均築年数」は、取得価格による加重平均により算出しています。

(注3) 「取得余力」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、実際にかかる資金を調達ができることを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) 1口当たりNAV = {期末純資産 + (期末保有資産の鑑定評価額の合計額 - 期末保有資産の帳簿価額の合計額)} ÷ 発行済投資口数の総口数

(注5) 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。

■ 予想比較

	短信発表予想 (2015年6月15日公表)	2015年10月期実績 (第2期) 184日間	増減	
営業収益	3,379百万円	3,379百万円	+0百万円	+0%
営業利益	2,269百万円	2,290百万円	+20百万円	+0.9%
経常利益	1,923百万円	1,952百万円	+29百万円	+1.5%
当期純利益	1,922百万円	1,951百万円	+29百万円	+1.5%
1口当たり分配金	2,420円	2,458円	+38円	+1.6%

(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。

■ 前期比較

	2015年4月期実績 (第1期) 149日間	2015年10月期実績 (第2期) 184日間	増減	
営業収益	2,108百万円	3,379百万円	+1,271百万円	+60.3%
営業利益	1,580百万円	2,290百万円	+710百万円	+44.9%
経常利益	1,014百万円	1,952百万円	+937百万円	+92.4%
当期純利益	1,013百万円	1,951百万円	+938百万円	+92.6%
1口当たり分配金	1,603円	2,458円	+855円	+53.3%

(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。

■ NOIの実績

	2015年4月期 (第1期)		2015年10月期 (第2期)	
	実績	利回り (注)	実績	利回り (注)
NOI	2,046 百万円	4.4 %	3,149 百万円	4.2 %
償却後NOI	1,741 百万円	3.7 %	2,589 百万円	3.5 %

(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。

第2期実績対予想比較

営業損益	利益への影響額
不動産賃貸事業利益の増加	+18百万円
・不動産賃貸事業費用の減少	+18百万円
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	+6百万円

第2期実績対前期比較

営業損益	利益への影響額
不動産賃貸事業利益の増加	+848百万円
・IPO取得物件の通期寄与	+236百万円
・PO取得物件の収益寄与	+611百万円
販売費及び一般管理費の増加	△138百万円
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	+225百万円

第3期、第4期の業績予想

■ 2016年4月期(第3期)及び2016年10月期(第4期)の業績予想

	2015年10月期 (第2期)	2016年4月期 (第3期)	増減	2016年10月期 (第4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	3,379百万円	3,467百万円	+87百万円	3,467百万円	+0百万円
営業利益	2,290百万円	2,268百万円	△21百万円	2,233百万円	△35百万円
経常利益	1,952百万円	1,954百万円	+2百万円	1,914百万円	△39百万円
当期純利益	1,951百万円	1,953百万円	+1百万円	1,913百万円	△39百万円
1口当たり分配金	2,458円	2,460円	+2円	2,410円	△50円

(注)金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。

(業績予想における前提条件)

- 1.2015年10月期末現在保有している4物件を前提としています。
- 2.2015年10月期末現在のLTV41.0%が、2016年4月期末及び2016年10月期末まで同程度のまま推移することを見込んでいます。
- 3.2015年12月14日現在の発行済投資口の総口数である794,000口を前提としています。

第3期予想対第2期実績比較	
営業損益	利益への影響額
不動産賃貸事業収益の増加	+87百万円
・PO取得物件の通期寄与	+87百万円
不動産賃貸事業費用の増加	△78百万円
販売費及び一般管理費の増加	△30百万円
営業外損益	
・営業外収益の減少	△1百万円
・営業外費用の減少	+24百万円

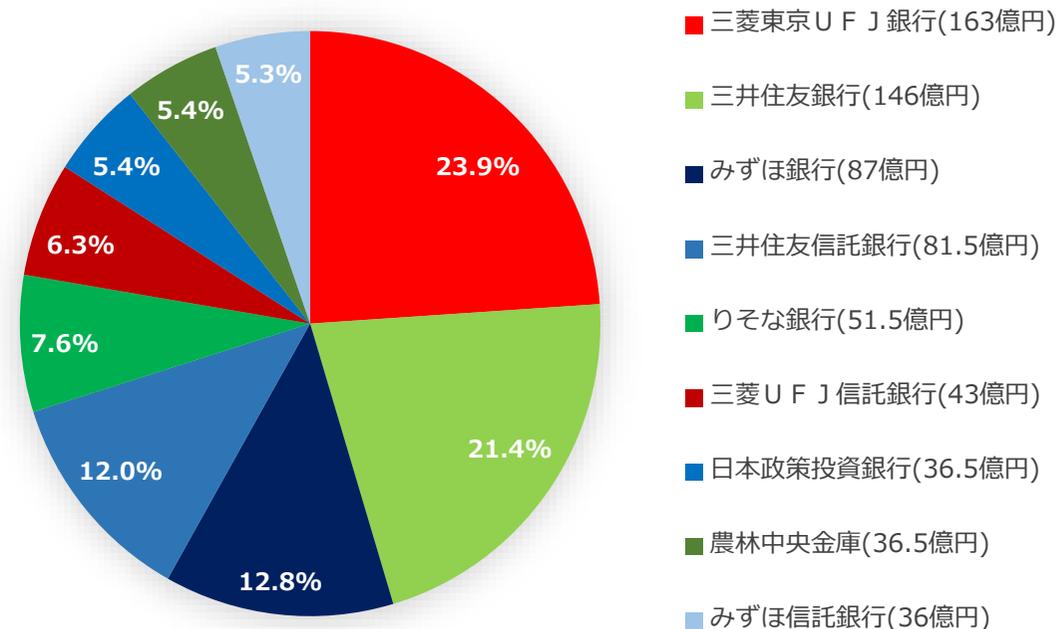
第4期予想対第3期予想比較	
営業損益	利益への影響額
不動産賃貸事業利益の減少	△26百万円
・不動産賃貸事業費用の増加	△26百万円
販売費及び一般管理費の増加	△9百万円
営業外損益	
・営業外費用の増加	△4百万円

■ 財務の状況

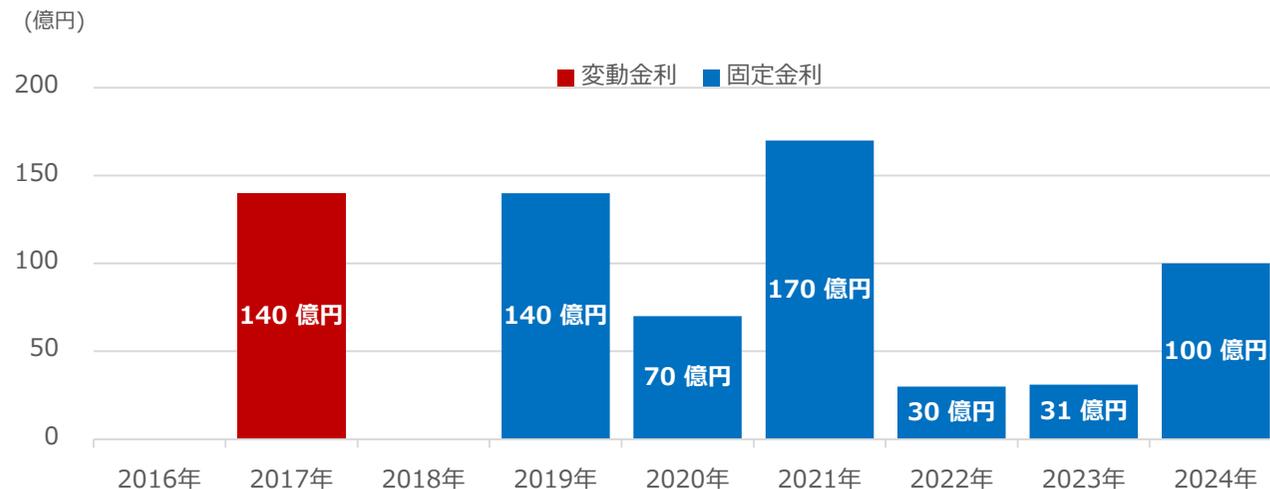
	2015年4月期末	2015年10月期末
有利子負債額	550億円	681億円
固定金利比率	74.5%	79.4%
長期負債比率	100.0%	100.0%
総資産LTV	42.5%	41.0%
取得余力 (総資産LTV50%まで)	約200億円	約300億円
期末平均調達金利(注)	0.82%	0.81%
平均借入残存年数	5.6年	5.3年

(注)「期末平均調達金利」は、期末残高による加重平均利率(年率)を示したものです。また、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った有利子負債の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を使用し、小数3位を四捨五入して記載しています。

■ 借入先の分散状況 (2015年10月31日現在)



■ 返済期限の分散状況(2015年10月31日現在)



■ 格付情報 (2015年10月31日現在)

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

外部成長について

- 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

内部成長について

- 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

積水ハウスのサポートの活用

積水ハウスのパイプラインを活用した物件取得

- 積水ハウスが開発・保有する本町ガーデンシティを取得
- 積水ハウスが継続保有する区画（ホテル部分）については優先交渉権を取得



<本町ガーデンシティ>

戦略的立地

- 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

高品質

- 従来の高さ規制を超えた130m超の高さとランドマーク性が認められる複合施設

積水ハウスによる賃料固定型マスターリースの採用

- 賃料固定型マスターリースを採用し、中長期にわたる安定したキャッシュ・フローの確保を目指す

- 収益連動賃料の仕組みを導入

積水ハウスによるリーシング力を最大限活用

- 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。
- 海外においても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ついてもシンガポール、オーストラリア等において展開しています。

大阪圏

<p>梅田スカイビル 1993年3月竣工</p> 	<p>グランフロント大阪 2013年4月竣工</p> 	<p>ザ・リッツ・カールトン京都 2013年10月竣工</p> 
<p>本町南ガーデンシティ 2011年2月竣工</p> 	<p>本町ガーデンシティ 2010年5月竣工</p> 	<p>H K 淀屋橋ガーデンアベニュー 2015年7月竣工</p> 

取得済資産 (注)

(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。

東京圏

<p>ガーデンシティ 品川御殿山 2011年2月竣工</p> 	<p>御殿山SHビル 2011年2月竣工</p> 	<p>赤坂ガーデンシティ 2006年1月竣工</p> 
--	--	--

取得済資産 (注)

(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4月竣工



海外エリア

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)



(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。

海外不動産投資の意義

- 海外不動産への投資機会確保による外部成長余地の拡大
- 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・フロー増加による内部成長の追求

<海外不動産への投資方針>

- 積水ハウスが開発に関与し、当該国・地域での信頼のおける不動産運営事業者が運営している不動産へ投資
- 中心的な投資対象エリアは、積水ハウスが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
- 取得時期は、投資対象不動産の運営が軌道に乗り、収益の安定性が確認された以降のタイミング

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。

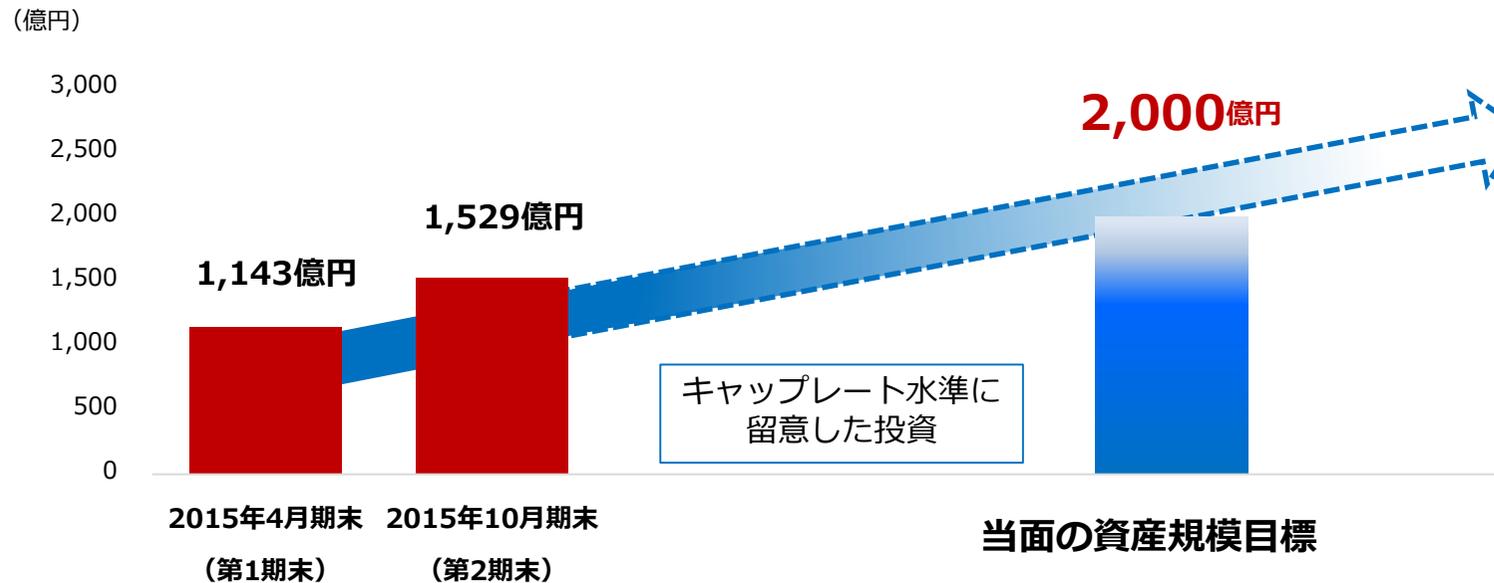
	シンガポール・プンゴルウォーターウェイポイントプロジェクト (Punggol Waterway Point PJ)	オーストラリア・セントラルパークプロジェクト (Central Park PJ)
優先交渉期間	2016年12月1日～2019年11月末日	2016年12月1日～2019年11月末日
立地	シンガポールC B Dより約16km	シドニー中心部より約2km
事業規模	開発地面積：約30,000㎡	開発地面積：約58,000㎡
稼働開始予定時期	2016年1月（商業施設部分）	2017年中（プロジェクト全体）
P J 持分構成	積水ハウスグループ（1/3） Far East Organization（1/3） Frasers Centrepoint Limited（1/3） 	積水ハウスグループ（1/2） Frasers Centrepoint Limited（1/2） 

(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。

<今後の検討課題>

- 海外不動産の保有形態
- 運用体制及び開示体制
- 取得時及び運用期間中のキャッシュ・フローに対する為替変動リスクへの対応
- 外国法人税の負担についての対応

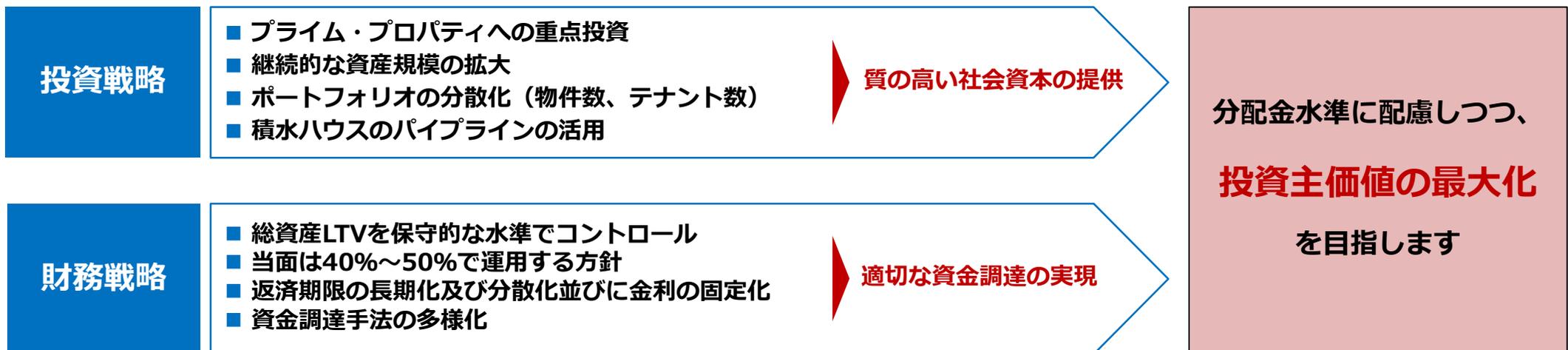
■ 資産規模の推移と目標



■ 今後の運用方針



■ 今後の運用戦略



■ スポンサーパイプラインを活用した外部成長を推進し、資産規模2,000億円の達成を目指す

<取得環境認識>

- ・ 不動産の取引価格は引き続き上昇傾向
- ・ 物件の取得競争は依然として過熱



<取得方針>

- 厳しい取得環境を踏まえ、スポンサーパイプラインからの取得を主軸として、厳選した投資を行い、資産規模2,000億円の達成を目指す
- ポートフォリオのクオリティに留意し、「戦略的立地」と「高品質」を柱とした外部成長の推進

■ 積水ハウスグループ等のJ-REITに対する物件抛出実績

用途	物件数	売却価格
オフィスビル	6物件	1,872億円
住宅	48物件	840億円
合計	54物件	2,712億円

2007年～2015年10月末累計

■ 物件取得の状況

スポンサーからの取得割合
100.0%

ポートフォリオの4物件はいずれも積水ハウスが開発した「戦略的立地」と「高品質」を兼ね備えた大規模オフィスビルであり、スポンサーパイプラインを活用した取得

■ 本投資法人が有する優先交渉権の状況

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	ブンゴルウォーターウェイポイントプロジェクト	セントラルパークプロジェクト
所在地	東京都品川区	大阪府大阪市	大阪府大阪市	シンガポール	オーストラリア
対象用途	オフィス	オフィス	ホテル	商業施設	商業施設
優先交渉期間	2014年10月16日より	2014年10月16日より	2015年4月24日より	2016年12月1日～2019年11月末日	2016年12月1日～2019年11月末日
未取得床面積比率(注)	 45.5%	 43.6%	 47.3%	 -	 -

(注)「未取得床面積比率」とは、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面積の割合をいいます。未取得面積とは、「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。

基本的な考え方

■ 本投資法人のスポンサーである積水ハウスが掲げる「サステナブル・ビジョン」を踏まえ

環境 (Environment)

社会 (Social)

企業統治 (Governance)

に配慮した不動産投資運用



環境配慮

BCP

快適性

持続可能な
活動拠点の提供

環境配慮

■ 4物件中3物件でDBJ Green Building認証の上位ランク (5Stars・4Stars)を取得

DBJ Green Building
2015



■ LED照明



■ 太陽光発電



DBJ Green Building
2015



■ Low-eペアガラス



■ 屋上庭園



DBJ Green Building認証・・・環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、5段階評価に基づく認証を行う制度です。

BCP

- 災害時に活用可能な非常用発電機を整備
- 地震対策としての免震構造を採用

■ 非常用発電機



■ 免震構造



快適性

- テナント企業の生産性向上につながる取り組み

■ 屋上緑化



■ リフレッシュコーナー





Appendix

本町ガーデンシティエントランスホール

貸借対照表



(単位：千円)

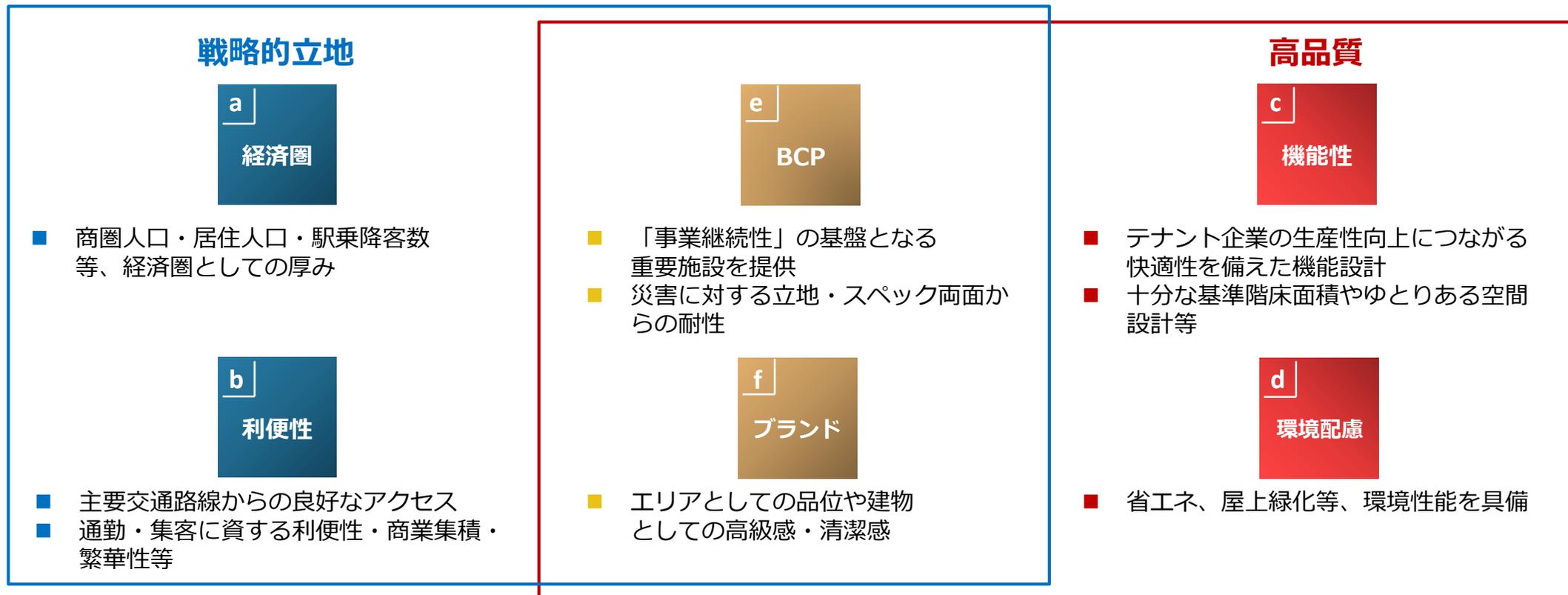
	第1期 2015年4月30日	第2期 2015年10月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,806,695	2,117,144
信託現金及び信託預金	7,770,676	10,093,565
前払費用	65,883	79,735
繰延税金資産	24	10
未収消費税等	2,451,353	1,000,376
その他	121	14,663
流動資産合計	15,094,753	13,305,495
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	30,919,664	45,889,590
減価償却累計額	△297,650	△848,625
信託建物(純額)	30,622,013	45,040,965
信託構築物	643,178	672,428
減価償却累計額	△7,215	△16,259
信託構築物(純額)	635,962	656,169
信託工具、器具及び備品	-	996
減価償却累計額	-	△13
信託工具、器具及び備品(純額)	-	982
信託土地	82,850,441	106,673,263
信託建設仮勘定	0	-
有形固定資産合計	114,108,418	152,371,380
無形固定資産		
その他	6,822	6,087
無形固定資産合計	6,822	6,087
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	262,823	306,492
投資その他の資産合計	272,823	316,492
固定資産合計	114,388,065	152,693,959
資産合計	129,482,818	165,999,455

	第1期 2015年4月30日	第2期 2015年10月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	17,552	53,524
未払金	194,928	277,730
未払費用	67,862	68,627
未払法人税等	1,144	586
流動負債合計	281,488	400,469
固定負債		
長期借入金	55,000,000	68,100,000
信託預り敷金及び保証金	6,113,449	7,803,586
固定負債合計	61,113,449	75,903,586
負債合計	61,394,937	76,304,055
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,074,500	87,743,594
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,013,381	1,951,805
剰余金合計	1,013,381	1,951,805
投資主資本合計	68,087,881	89,695,399
純資産合計	68,087,881	89,695,399
負債純資産合計	129,482,818	165,999,455

(単位：千円)

	第1期		第2期	
	自	2014年9月 8日	自	2015年 5月 1日
	至	2015年4月30日	至	2015年10月31日
営業収益				
賃貸事業収入		2,108,597		3,379,712
その他賃貸事業収入		-		42
営業収益合計		2,108,597		3,379,755
営業費用				
賃貸事業費用		367,319		790,155
資産運用報酬		143,170		246,331
資産保管手数料		1,381		2,579
一般事務委託手数料		3,813		10,774
役員報酬		4,800		3,600
その他営業費用		7,632		35,771
営業費用合計		528,117		1,089,212
営業利益		1,580,479		2,290,542
営業外収益				
受取利息		502		1,127
還付加算金		-		1,087
営業外収益合計		502		2,215
営業外費用				
支払利息		183,616		265,059
融資関連費用		134,748		50,646
創業費		58,684		-
投資口交付費		119,963		24,618
投資口公開関連費用		64,367		-
その他		5,000		83
営業外費用合計		566,379		340,407
経常利益		1,014,602		1,952,350
税引前当期純利益		1,014,602		1,952,350
法人税、住民税及び事業税		1,246		815
法人税等調整額		△ 24		14
法人税等合計		1,221		830
当期純利益		1,013,381		1,951,520
前期繰越利益		-		285
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,013,381		1,951,805

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



■ 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、大阪圏及び名古屋圏をいいます。

大阪(本町)エリア



東京(品川)エリア



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	J-4 本町ガーデンシティ
物件写真				
所在地	東京都品川区	東京都品川区	大阪府大阪市	大阪府大阪市
取得価格(注1)	39,700百万円	51,500百万円	23,100百万円	38,600百万円
構造・階数	RC造/ 地下1階・地上9階	S造・SRC造/ 地下1階・地上7階	S造・SRC造/ 地下2階・地上25階	S造・SRC造/ 地下2階・地上27階
稼働率(第2期末時点)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
竣工年月	2011年2月	2011年2月	2011年2月	2010年5月
総賃貸可能面積	21,033.47㎡	19,999.97㎡	16,699.46㎡	17,006.94㎡
PML値	0.5%	1.9%	4.5%	4.2%
テナント	積水ハウス	非開示(注2)	積水ハウス	積水ハウス
物件特徴	<ul style="list-style-type: none"> ■ 首都圏有数の乗降客数を誇り、リニア発着駅の開設等、今後も発展が見込まれる品川駅周辺エリアに立地 ■ 国内最大クラスの基準階床面積約2,044坪、貸室内全照明にLEDを採用し、屋上・外構緑化を推進した環境配慮型オフィスビル 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 高台に位置し免震装置と自家発電設備を備え、一棟全部を一企業に賃貸（賃借人とは20年間の賃貸借契約を締結） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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」が日本初進出

(注1) ガーデンシティ品川御殿山及び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。

(注2) テナントから名称の開示については承諾が得られていないため記載していません。

個別物件の収益状況

(単位：千円)

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	J-4 本町ガーデンシティ
資産運用期間	2015年5月1日～ 2015年10月31日	2015年5月1日～ 2015年10月31日	2015年5月1日～ 2015年10月31日	2015年5月19日～ 2015年10月31日
損益情報				
① 不動産賃貸事業収益 小計	887,585	1,088,998	586,791	816,379
賃貸事業収入	887,585	1,088,998	586,791	816,336
その他賃貸事業収入	-	-	-	42
② 不動産賃貸事業費用 小計	203,973	195,926	185,302	204,952
管理委託料	6,000	1,200	6,000	5,419
信託報酬	400	400	500	226
公租公課	77,313	51,411	62,696	-
損害保険料	1,433	962	984	1,644
修繕費	3,605	-	3,810	3,236
減価償却費	114,926	139,639	111,288	194,178
その他賃貸事業費用	294	2,313	22	246
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	683,611	893,071	401,488	611,427
NOI (=③+ 減価償却費)	798,537	1,032,710	512,776	805,606

■ 鑑定評価額一覧(2015年10月31日現在)

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)	含み益 (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	42,200	39,545	2,654	47,100	43,200	3.8	41,800	3.5	4.0	1,617	大和不動産鑑定株式会社
J-2	御殿山SHビル	54,800	51,281	3,518	33,400	55,700	3.8	54,400	3.8	4.0	2,061	株式会社谷澤総合鑑定所
J-3	本町南ガーデンシティ	26,200	22,916	3,283	23,200	27,100	4.2	25,800	3.9	4.4	1,141	株式会社立地評価研究所
J-4	本町ガーデンシティ	41,100	38,627	2,472	30,100	41,600	3.9	40,600	3.6	4.1	1,608	一般財団法人 日本不動産研究所
合計		164,300	152,371	11,928	133,800	167,600	-	162,600	-	-	6,428	-

(注) 金額は単位未満の数値を切り捨てて記載しています。

■ 第2期末鑑定評価額 (第1期末との比較)

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(%)		
		第1期末時点①	第2期末時点②	比較②-①	第1期末時点①	第2期末時点②	比較②-①
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	41,100	42,200	1,100	3.9	3.8	△0.1
J-2	御殿山SHビル	53,400	54,800	1,400	3.9	3.8	△0.1
J-3	本町南ガーデンシティ	25,600	26,200	600	4.3	4.2	△0.1
J-4	本町ガーデンシティ(注)	40,000	41,100	1,100	4.0	3.9	△0.1
合計		160,100	164,300	4,200	-	-	-

(注) 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、第1期末時点の鑑定評価額と直接還元法還元利回りは2015年3月31日時点を経済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。

■ 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	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	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	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	14,000	0.65830% (注)	2014年12月3日	2019年11月30日	
	株式会社日本政策投資銀行 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社	17,000	0.94060% (注)	2014年12月3日	2021年11月30日	
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	10,000	1.47450% (注)	2014年12月3日	2024年11月30日	
	三井住友信託銀行株式会社 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社日本政策投資銀行					
	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	5,350	0.62760% (注)	2015年7月31日	2020年11月30日	
	株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 農林中央金庫 みずほ信託銀行株式会社					
	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	1,650	0.89470% (注)	2015年7月31日	2022年11月30日	
	株式会社りそな銀行					
	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 三井住友信託銀行株式会社	2,350	1.01850% (注)	2015年7月31日	2023年11月30日	
株式会社りそな銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社						
	1,650	0.61760%	2015年7月31日	2020年11月30日		
株式会社三菱東京UFJ銀行	700	0.88470%	2015年7月31日	2022年11月30日		
	750	1.00850%	2015年7月31日	2023年11月30日		
株式会社日本政策投資銀行	650	0.88500%	2015年7月31日	2022年11月30日		
合計		68,100	-	-	-	

(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 2015年10月31日現在、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）（2015年10月31日現在）

名称	所有投資口数 (口)	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	191,711	24.14%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	64,778	8.16%
積水ハウス株式会社	63,300	7.97%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	59,367	7.48%
野村信託銀行株式会社（投信口）	33,237	4.19%
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	22,720	2.86%
SIX SIS LTD.	9,579	1.21%
株式会社北陸銀行	7,143	0.90%
株式会社北國銀行	7,022	0.88%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	6,829	0.86%
合計	465,686	58.65%

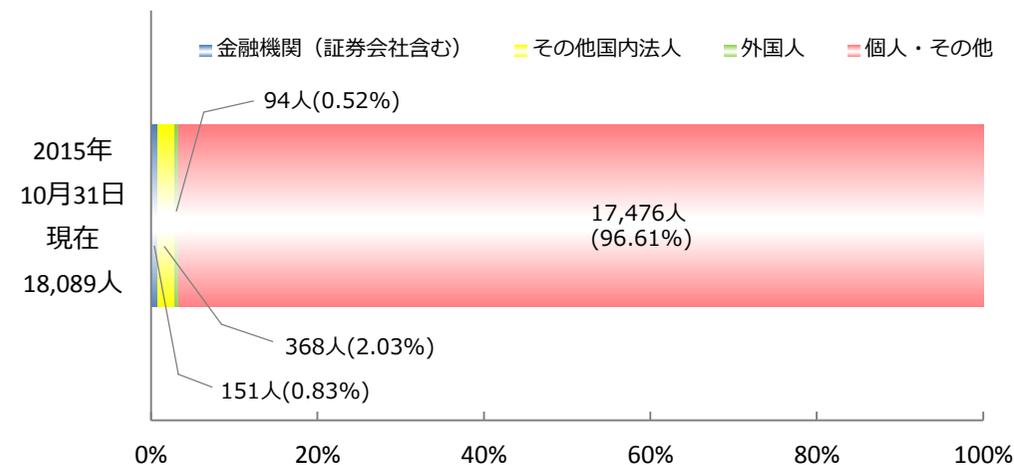
(注) 比率は、2015年10月31日現在の発行済投資口の総口数（794,000口）を基に、小数第3位を四捨五入して記載しています。

■ 主要な大量保有報告書(変更報告書を含みます)（2015年12月1日現在）

名称	所有投資口数 (総数)	比率	提出日
野村証券株式会社	40,042 口	5.04%	2015年8月20日
野村アセットマネジメント株式会社			
三井住友信託銀行株式会社	104,969 口	13.22%	2015年10月23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			
みずほ投信投資顧問株式会社	63,259 口	7.97%	2015年11月9日
新光投信株式会社			

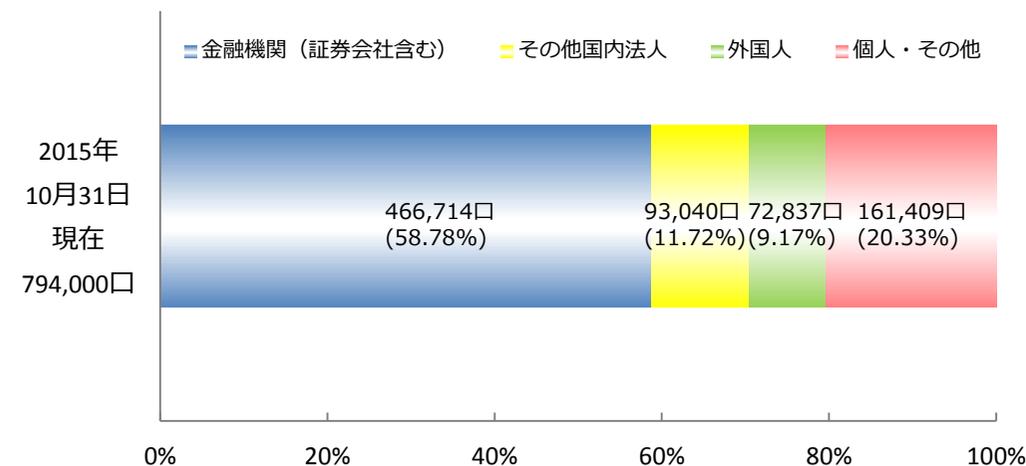
(注) 比率は、2015年12月1日現在の発行済投資口の総口数（794,000口）を基に、小数第3位を四捨五入して記載しています。

■ 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。

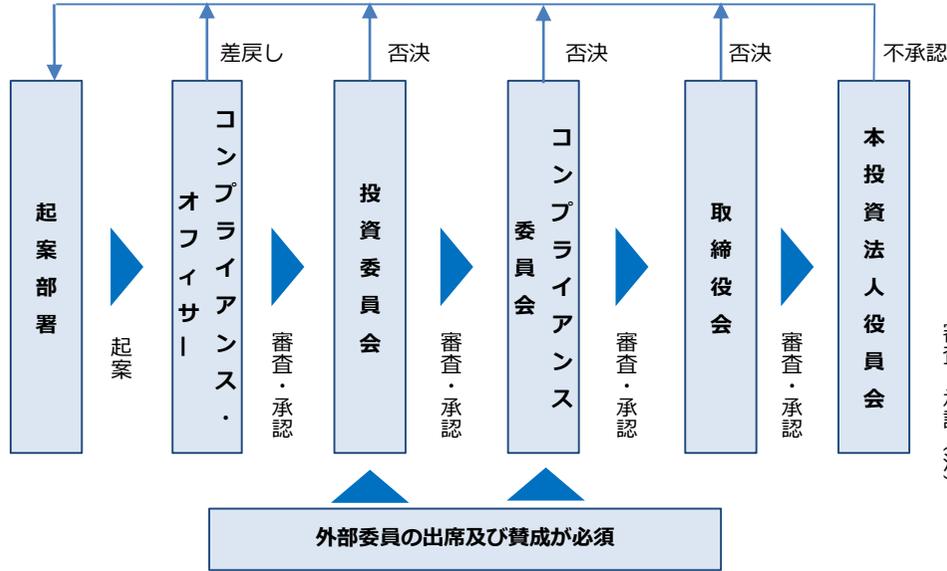
■ 所有者別投資口数



(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。

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



(注) 承認には当該承認に基づく本投資法人の同意を含みます。

■ 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）
運用報酬②	DPU ^(注1) ×営業利益 ^(注2) ×0.004%（上限）
運用報酬③	取得の売買代金額×0.5%（上限） （利害関係者との取引：0.25%（上限））
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) 「DPU」=運用報酬②控除前分配可能金額÷発行済投資口数

(注2) 運用報酬②控除前の営業利益

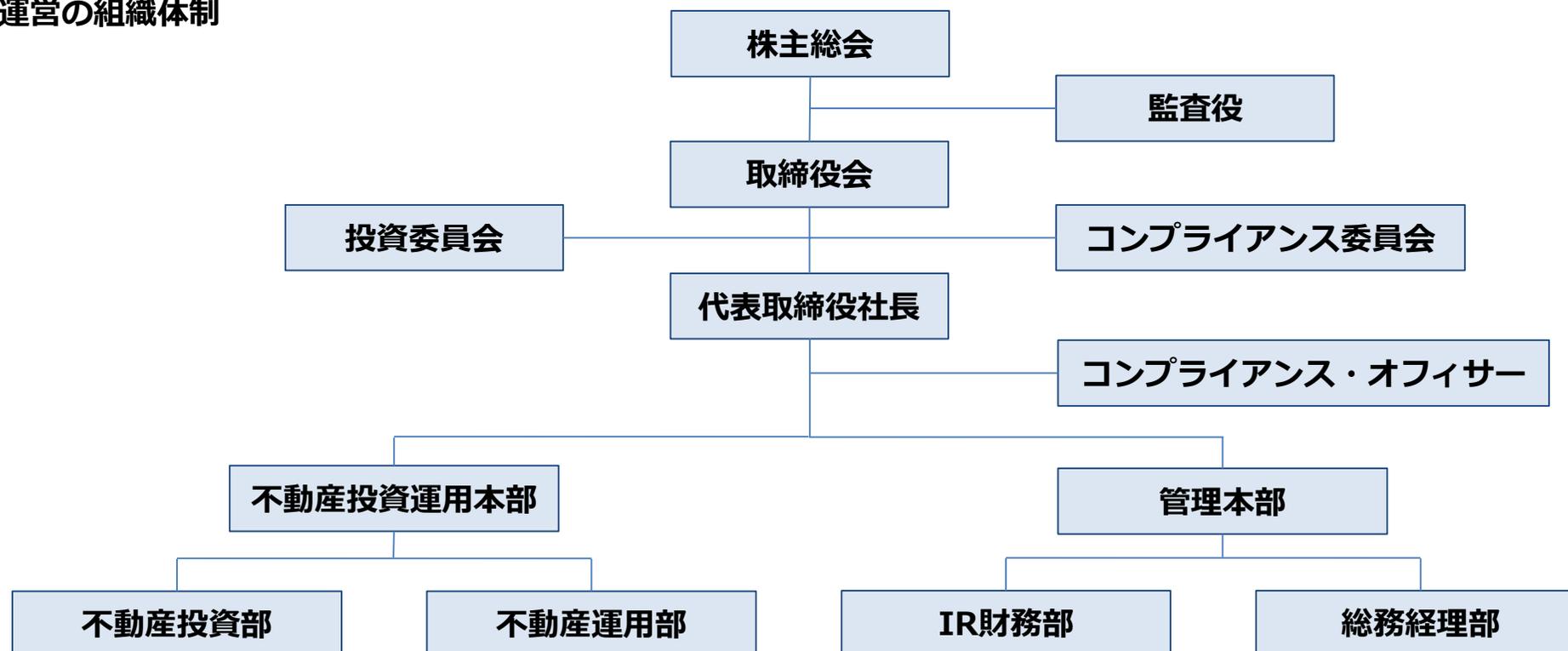
■ 資産運用会社の概要

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)
所在地	東京都港区元赤坂一丁目6番6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11月30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