SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

積水ハウス・リート投資法人
運用状況報告会資料 2016年7月28日

積水ハウス投資顧問株式会社

目次

・本投資法人の仕組み 2
・本投資法人の特徴 3
・本投資法人の戦略 4
・上場来の運用実績 5
・ポートフォリオ・サマリー 6
・ポートフォリオの概要 7
・外部成長戦略 9
・積水ハウスの都市再開発における主な実績 10
・内部成長戦略 11
・賃貸借契約形態について 12
・財務戦略 13
・決算の実績と今後の予想 14
・今後の成長戦略 15

～参考資料～

・ポートフォリオ構築方針 17
・貸借対照表 18
・損益計算書 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
・投資口価格の推移 25
・用語集 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。

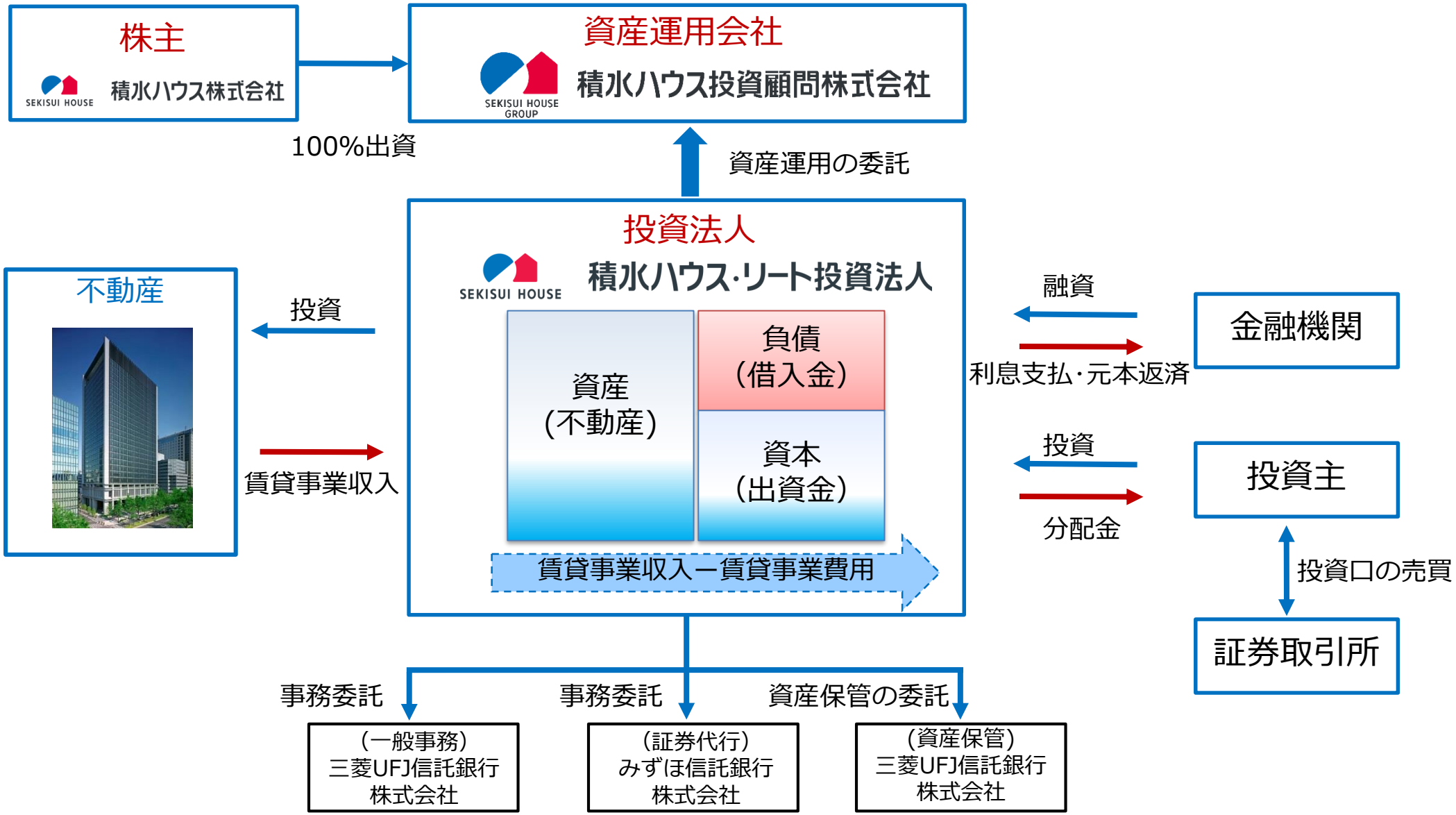
本資料には、本投資法人の将来的な業績、計画、経営目標・戦略の方針等に関する記述が含まれています。これらの記述は将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

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）

本投資法人の仕組み



- 不動産を賃貸して得られた利益を投資口数に応じて分配金として受け取ることができる金融商品です。
- 大きな特徴として、制度上、利益の90%超を投資家に分配すると分配した利益については法人税課税の対象から除外されます。

本投資法人の特徴

1
2014年12月3日
東京証券取引所に上場
（証券コード：3309）
決算期：4月末日/10月末日

2
積水ハウス株式会社による
スポンサーサポート活用
SEKISUI HOUSE

3
東京・大阪・名古屋の
オフィスビルに投資
6物件1,795億円

4
保有資産は
築浅・高品質

5
健全な財務運営
総資産LTV：40.9%
格付：ＡＡ－（ＪＣＲ）

■保有資産

東京圏

ガーデンシティ品川御殿山

御殿山ＳＨビル

大阪圏

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

名古屋圏

広小路ガーデンアベニュー

本投資法人の戦略

1.投資戦略～「戦略的立地」と「高品質」を柱とした商業用不動産への投資

- 保有資産の6物件は**東京・大阪・名古屋の中心部**の戦略的立地に所在
- いずれも**積水ハウスが開発した築浅・高品質**のオフィスビルを取得
- 高い耐震性能や非常時電源を備える物件を保有するなど、**地震リスクを低減**

2.成長戦略～積水ハウスによる多様なサポートを最大限に活用

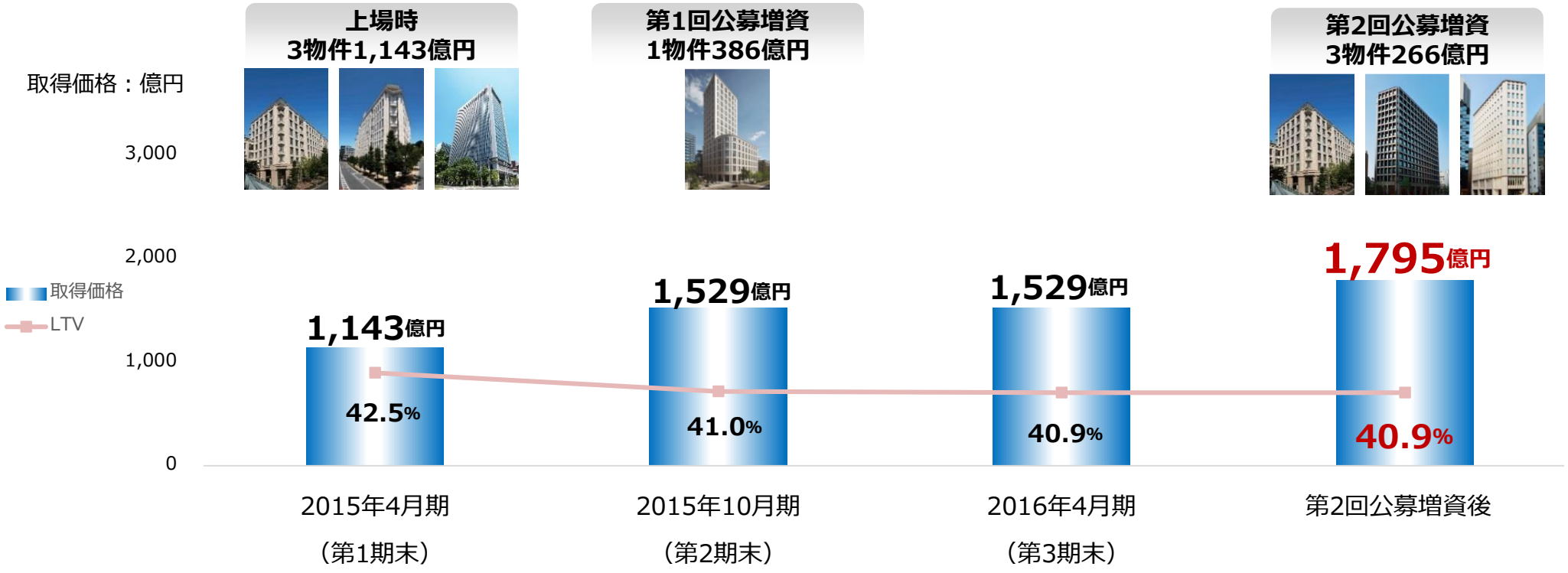
- 外部成長のための物件取得に向けたサポート（**パイプライン・サポート契約**）を活用
- 物件の特性に応じて、**賃料固定型又はパススルー型マスターリース、ダイレクトリース等**の賃貸借契約形態を選択
- 積水ハウスに不動産管理運営を委託し、**テナント誘致に関する情報網等**を活用

3.財務戦略～安定的かつ健全な財務運営

- 総資産額に対する**有利子負債の比率（総資産ＬＴＶ）は40%～50%**の水準で保守的に運営
- 金利変動リスク及びリファイナンスリスクの低減を図るため、**返済期限の長期化及び分散化並びに金利の固定化**を推進
- 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

上場来の運用実績

■着実な外部成長による投資主価値の向上



含み益	59億円	119億円	178億円	**200億円**	
時価総額（注）	896億円	990億円	1,002億円	**1,210億円**	
1口当たり分配金	第1期実績 1,603円	第2期実績 2,458円	第3期実績 2,477円	**第4期予想 2,550円**	**第5期予想 2,620円**

当初予想比**+11.7%増**　　当初予想比**+5.8%増**

公募増資実施による1口当たり分配金の成長

第2期当初予想
2,201円

第4期当初予想
2,410円

(注)　時価総額は、各期末時点、第2回公募増資後の時価総額は、2016年5月31日時点の終値（136,100円）に基づいて算出しています。なお、単位未満を切り捨てて記載しています。

ポートフォリオ・サマリー（2016年6月16日現在）

■ポートフォリオハイライト

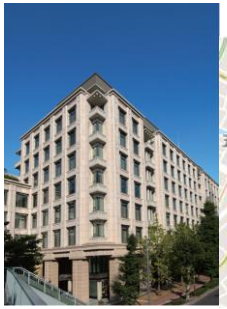
資産規模（取得価格合計）	1,795.5億円	鑑定評価額合計（注1）		1,984.8億円
物件数	6物件	含み益（注2）		200億円
稼働率（注3）	99.9%	エリア比率（注4）	東京圏	59.6%
平均築年数（注4）	5.4年		大阪圏	36.8%
総賃貸可能面積合計	91,939.59㎡		名古屋圏	3.5%
ポートフォリオPML値	1.9%	オフィスビル比率		100.0%

■ポートフォリオ一覧

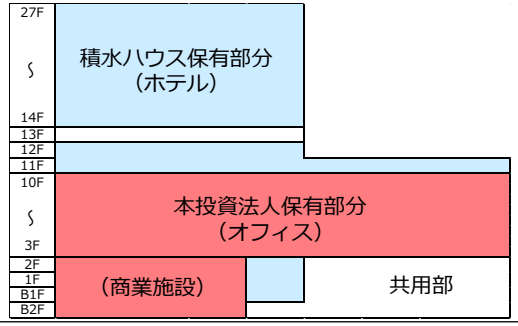
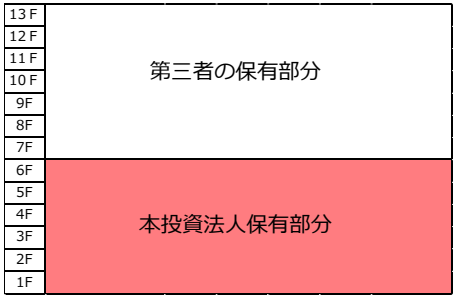
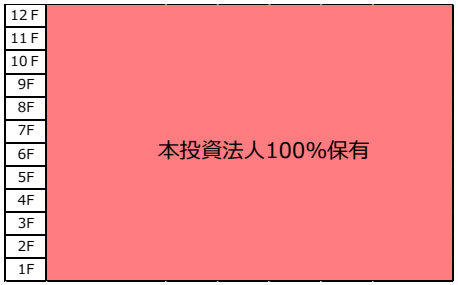
物件番号	物件名称	取得価格	投資比率	鑑定評価額（注1）	総賃貸可能面積	稼働率（注3）	築年数	所在地	PML値
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	397億円	22.1%	443億円	21,033.47㎡	100.0%	5.3年	東京都品川区	0.5%
J-1	（追加取得部分） NEW	159億円	8.9%	169億円	8,202.48㎡				
合計		556億円	31.0%	612億円	29,235.95㎡				
J-2	御殿山ＳＨビル	515億円	28.7%	563億円	19,999.97㎡	100.0%	5.4年	東京都品川区	1.9%
J-3	本町南ガーデンシティ	231億円	12.9%	269億円	16,699.46㎡	100.0%	5.3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%	422億円	17,006.94㎡	100.0%	6.1年	大阪府大阪市	4.2%
J-5	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー NEW	44億円	2.5%	51億円	4,554.52㎡	98.6%	0.9年	大阪府大阪市	7.5%
J-6	広小路ガーデンアベニュー NEW	63.5億円	3.5%	67.8億円	4,442.75㎡	100.0%	5.3年	愛知県名古屋市	2.7%

(注1) 第3期末現在保有している資産については、第3期末時点における、第4期に取得した資産については、取得時における、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。
(注2) 第3期末現在保有している資産については、第3期末の帳簿価格と不動産鑑定評価額の差額を、第４期に取得した資産については、取得価格と取得時の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。
(注3) 2016年5月24日時点における稼働率を記載しています。
(注4) 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。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。

ポートフォリオの概要

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）	 9F 積水ハウス保有部分 8F 7F 本投資法人保有部分 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 本投資法人保有部分（追加） 2F 1F 積水ハウス保有部分	 7F 6F 5F 4F 3F 本投資法人100%保有 2F 1F B1F	 25F 24F ～ 13F 本投資法人保有部分 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%）

ポートフォリオの概要

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）			
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%）

外部成長戦略

■ スポンサーパイプラインを活用し「戦略的立地」と「高品質」を柱とした外部成長の推進

＜取得方針＞

- スポンサーからの取得を主軸として、継続的な外部成長を推進し、まずは資産規模2,000億円を目指す
- 厳選投資の姿勢を維持しつつ、スポンサー以外の第三者からの物件取得を積極的に検討

＜第４期におけるスポンサーからの物件取得状況＞

- 厳しい外部取得環境において、築浅・高品質な物件を鑑定評価額以下で取得

第4期取得資産	ガーデンシティ品川御殿山	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
取得価格	159億円	44億円	63.5億円
鑑定評価額	169億円	51億円	67.8億円
想定NOI利回り(注1)	3.9%	4.5%	4.8%

＜本投資法人が有する優先交渉権（国内不動産）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	オフィス	オフィス	ホテル
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
未取得床面積比率(注2)	24.2%	43.6%	47.3%

＜取得余力の状況＞

- 総資産LTVは保守的な水準に維持しつつ、取得余力を確保（仮に総資産LTVを50%とした場合の取得余力は**約350億円**（注3））

(注1) 想定NOI利回りは、取得年度の特殊要因を排除し、賃貸借契約条件等を基に資産運用会社が試算した年間想定NOIを取得価格で除して算出しています。
(注2) 「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。
(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。

積水ハウスの都市再開発における主な実績

- 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関してもシンガポール、オーストラリア等において展開しています。

大阪圏

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

本町ガーデンシティ
2010年5月竣工

ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー
2015年7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。

東京圏

ガーデンシティ
品川御殿山
2011年2月竣工

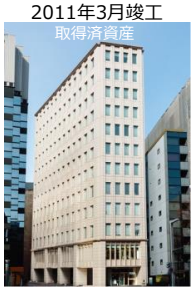
御殿山SHビル
2011年2月竣工

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。

名古屋圏

広小路ガーデンアベニュー
2011年3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・シドニー
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。

内部成長戦略

■安定収益の確保と内部成長機会の追求

・保有資産の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性等を総合的に勘案し、パススルー型又は賃料固定型マスターリース（ML）、テナントとの直接契約（ダイレクトリース）等の賃貸借スキームを選定する方針
・積水ハウスの有するノウハウを活用した運営管理による高稼働率の維持

内部成長機会を追求

賃貸借形態（比率）（注1）	賃料固定型マスターリース（68.5%）			パススルー型マスターリース（9.8%）		ダイレクトリース（21.8%）
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	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	御殿山ＳＨビル
物件写真						
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%
テナント	積水ハウス	積水ハウス	積水ハウス	積水ハウス	積水ハウス	非開示（注2）
主なエンドテナント	日本総合研究所、スリーエムジャパン	損害保険ジャパン日本興亜、第一生命保険	非開示（注2）、みずほ証券	鴻池運輸、阪和興業	積和不動産中部	同上
賃貸借契約期間（ML又はダイレクトリース）	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	2016年5月～2019年5月	2016年5月～2019年5月	2011年3月～2031年2月
備考	積水ハウスによる賃料固定型ML契約を締結しています。引き続き入居テナントと良好な関係を維持し、安定的な稼働を目指します。	積水ハウスによる賃料固定型ML契約を締結しています。引き続き入居テナントと良好な関係を維持し、安定的な稼働を目指します。	積水ハウスによる賃料固定型ML契約を締結しています。引き続き入居テナントと良好な関係を維持し、安定的な稼働を目指します。	積水ハウスによるパススルー型ML契約を締結しています。2015年7月竣工の築浅物件で、現状98.6%の稼働です。空室については、早期リースアップを目指します。	積水ハウスによるパススルー型ML契約を締結しています。現状100%で稼働し、過去2年間高い稼働率で推移しています。入居テナントの約65%が積水ハウスの関係会社です。（賃貸面積ベース）	入居テナントは、データセンターとして利用されています。賃貸借契約期間は20年間です。引き続き入居テナントと良好な関係を維持し、安定的な稼働を目指します。

(注1)　賃貸借形態比率は、2016年6月16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各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)　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。

賃貸借契約形態について

■賃貸借スキームの類型（イメージ図）

	賃料固定型マスターリース	パススルー型マスターリース	ダイレクトリース
<エンドテナント>	入居テナント	入居テナント	入居テナント
	賃貸借契約賃料	賃貸借契約賃料	賃貸借契約賃料
<テナント>	SEKISUI HOUSE 積水ハウス株式会社	SEKISUI HOUSE 積水ハウス株式会社	
	固定賃料	賃貸借契約賃料	
<賃貸人>	本投資法人	本投資法人	本投資法人

■本投資法人の内部成長の特徴

・ポートフォリオの約7割（賃貸借形態比率）は、積水ハウスによる**賃料固定型マスターリース**を採用しています。
入居テナントの退去等による収益への影響を低減させるため、賃料収入を固定化しています。

・ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニューと広小路ガーデンアベニューは、積水ハウスによる**パススルー型マスターリース**を採用しています。
積水ハウスと入居テナントの賃貸借契約賃料と同額賃料を本投資法人が受け取れるため、
稼働率の上昇や賃料が増額改定された場合、賃料収入のアップサイドを享受できます。

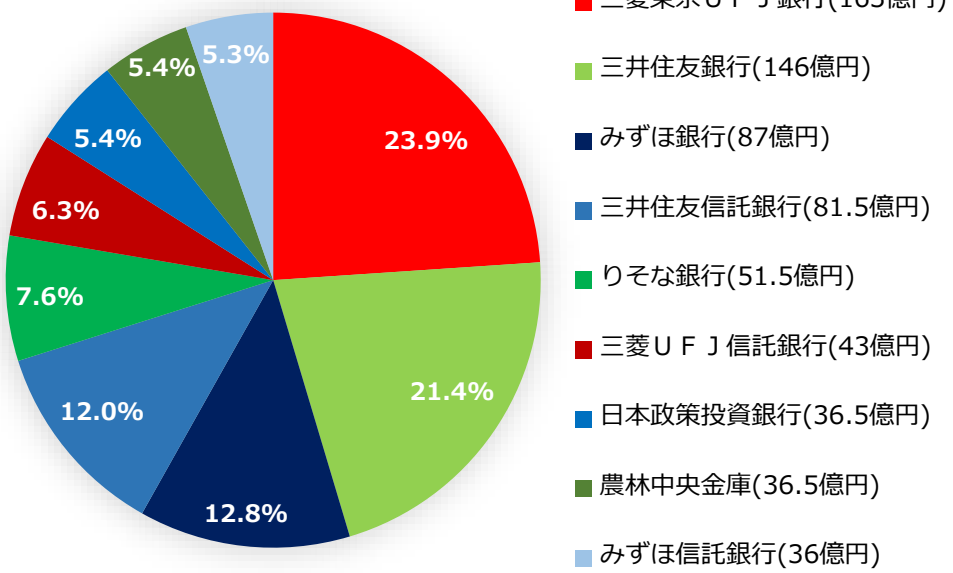
・御殿山SHビルは、入居テナントに直接賃貸する**ダイレクトリース**を採用しています。
入居テナントとは20年間の賃貸借契約を締結しており、賃料収入は長期的に安定しています。

財務戦略

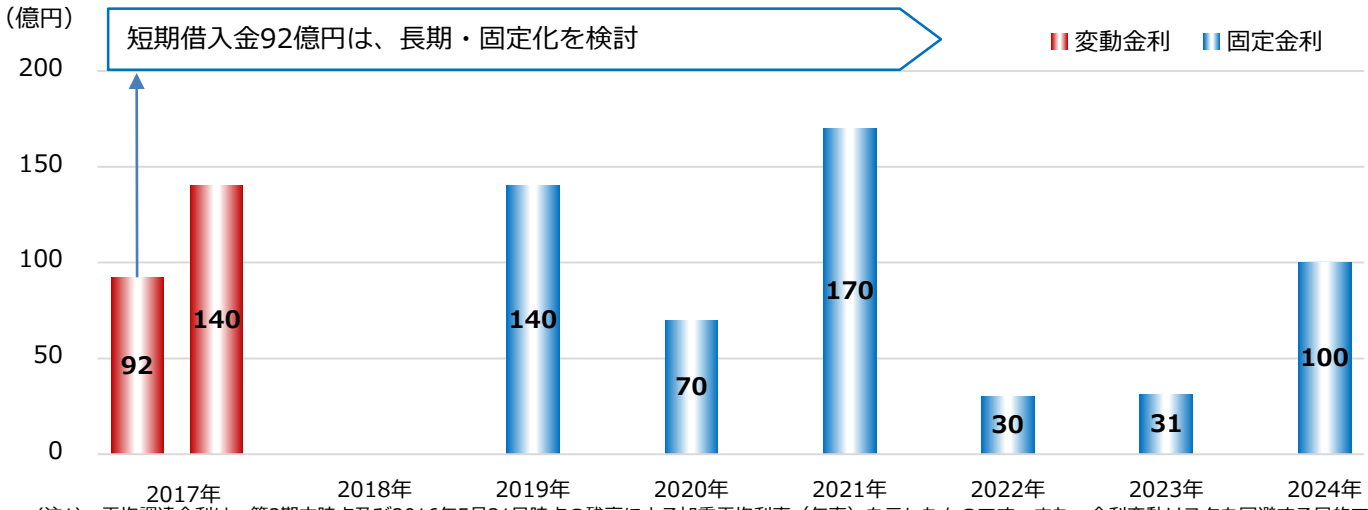
■ 財務の状況

	2016年4月期末（第3期末）実績	本募集後
有利子負債額	681億円	773億円
総資産LTV	40.9%	40.9%
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%	70.0%
長期負債比率	100.0%	88.1%
平均調達金利（注1）	0.80%	0.73%
平均借入残存年数（注2）	4.8年	4.3年

■ 借入先の分散状況（2016年6月16日現在、ただし短期借入金を除く）



■ 返済期限の分散状況（2016年6月16日現在）



■ 投資法人債の発行登録書の概要

発行予定期間	発行予定額
2016年3月5日から 2018年3月4日まで	上限1,000億円

■ 格付情報

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)

（注1） 平均調達金利は、第3期末時点及び2016年5月31日時点の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、小数第3位を四捨五入して記載しています。

（注2） 平均借入残存年数は、第3期末時点及び2016年5月31日時点における返済日までの期間を、借入金額で加重平均して算出しています。

決算の実績と今後の予想

	2015年4月期（第１期）	2015年10月期（第2期）	2016年4月期（第３期）	2016年10月期（第4期）	2017年4月期（第5期）
	実績	実績	実績	予想	予想
運用日数	149日	184日	182日	184日	181日
営業収益	21.0億円	33.7億円	34.6億円	40.5億円	41.5億円
営業利益	15.8億円	22.9億円	22.7億円	26.3億円	26.8億円
経常利益	10.1億円	19.5億円	19.6億円	22.8億円	23.4億円
当期純利益	10.1億円	19.5億円	19.6億円	22.8億円	23.4億円
発行済投資口の総口数	632,000口	794,000口	794,000口	894,000口	894,000口
1口当たり分配金	**1,603円**	**2,458円**	**2,477円**	**2,550円**	**2,620円**

（注）営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益については千万円未満を切り捨てて記載しています。

■NOIの実績

	2016年4月期（第3期）	
	実績（注1）	利回り（注2）
NOI NOI＝(不動産賃貸事業収益ー不動産賃貸事業費用)+減価償却費 賃貸事業によって生み出される単純なキャッシュフローを表します。 物件の収益力を判断する一つの指標です。	31.6億円	4.1%
償却後NOI 償却後NOI＝NOIー減価償却費 NOIから減価償却費を差し引いて算出し、実質的な賃貸事業利益を表します。	26.0億円	3.4%

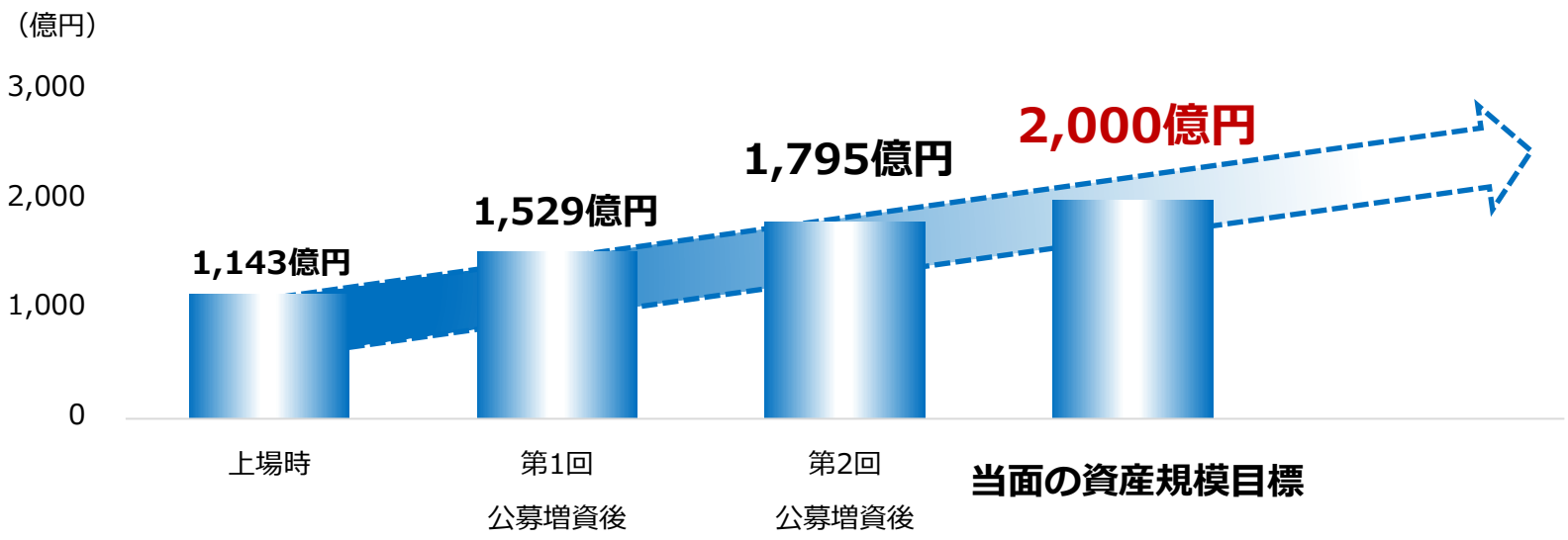
■NOI利回りの予想（注2）

2016年10月期（第4期）	2017年4月期（第5期）
予想	予想
4.2%	4.1%
3.4%	3.4%

（注1）実績の金額については千万円未満を切り捨てて記載しています。
（注2）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。

今後の成長戦略

■資産規模の推移と目標



スポンサーパイプラインを活用
＋
取得余力を活用
↓
継続的な外部成長を推進

■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
- 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

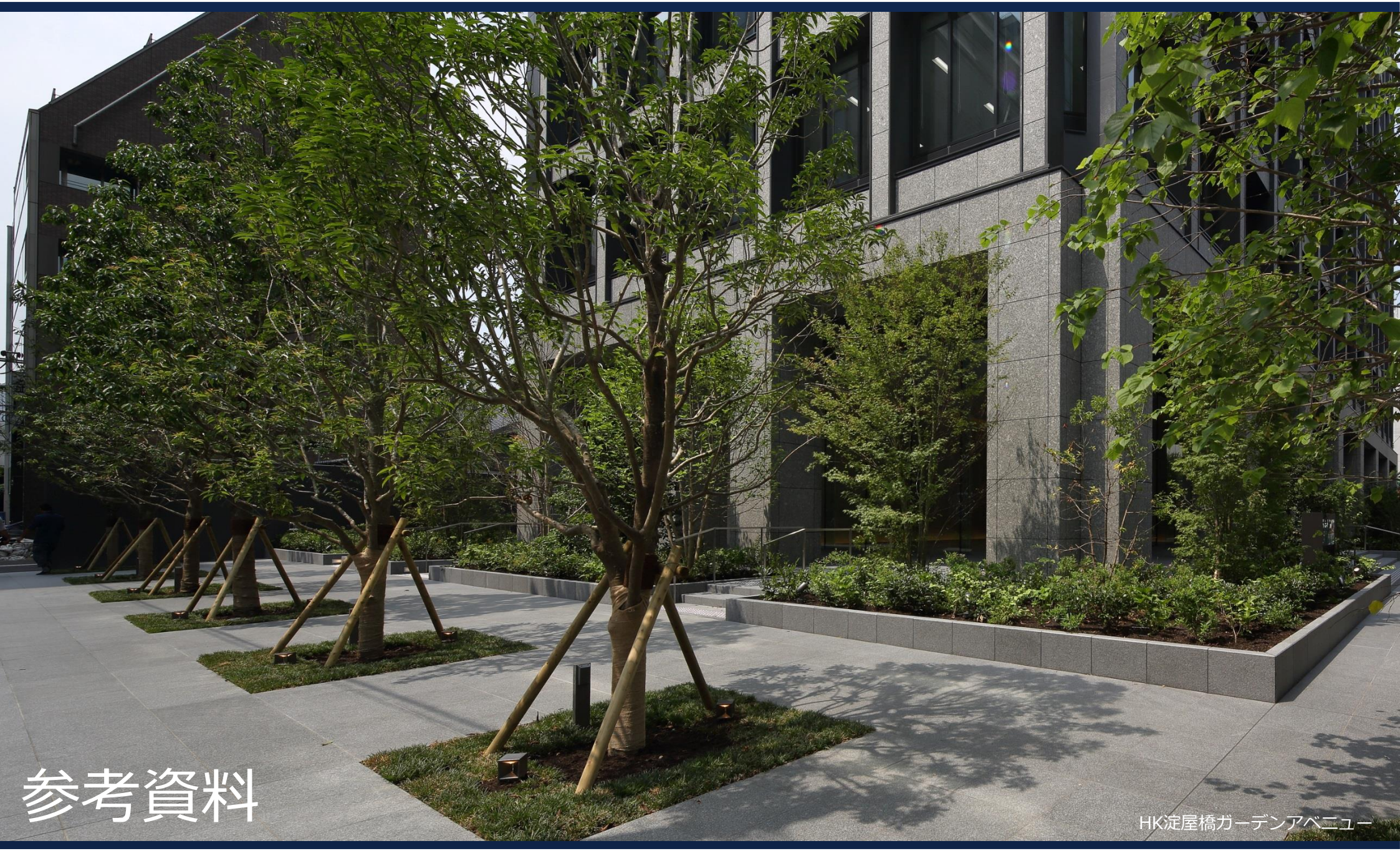
- 総資産LTVを保守的な水準でコントロール
- 当面は40%～50%で運用する方針
- 返済期限の長期化及び分散化並びに金利の固定化
- 資金調達手法の多様化

▶ 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



参考資料

HK淀屋橋ガーデンアベニュー

ポートフォリオ構築方針

■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。

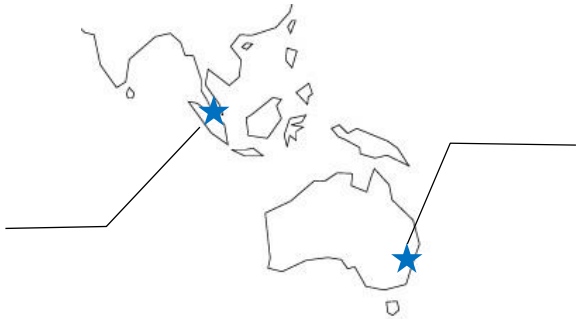
■海外不動産への投資方針

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。

■本投資法人が有する海外不動産の優先交渉権

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



オーストラリア　シドニー
セントラルパークプロジェクト

貸借対照表

（単位：千円）

	第2期 2015年10月31日	第3期 2016年4月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,117,144	4,059,682
信託現金及び信託預金	10,093,565	10,037,966
前払費用	79,735	82,843
繰延税金資産	10	17
未収消費税等	1,000,376	-
その他	14,663	6,333
流動資産合計	13,305,495	14,186,844
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	45,889,590	45,895,496
減価償却累計額	△848,625	△1,399,667
信託建物（純額）	45,040,965	44,495,829
信託構築物	672,428	672,428
減価償却累計額	△16,259	△25,303
信託構築物（純額）	656,169	647,125
信託工具、器具及び備品	996	996
減価償却累計額	△13	△97
信託工具、器具及び備品(純額)	982	898
信託土地	106,673,263	106,673,263
信託建設仮勘定	-	16,023
有形固定資産合計	152,371,380	151,833,140
無形固定資産		
その他	6,087	5,352
無形固定資産合計	6,087	5,352
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	306,492	267,961
投資その他の資産合計	316,492	277,961
固定資産合計	152,693,959	152,116,453
資産合計	165,999,455	166,303,297

	第2期 2015年10月31日	第3期 2016年4月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	53,524	75,140
未払金	277,730	319,477
未払費用	68,627	69,909
未払法人税等	586	775
未払消費税等	-	223,779
流動負債合計	400,469	689,082
固定負債		
長期借入金	68,100,000	68,100,000
信託預り敷金及び保証金	7,803,586	7,803,586
固定負債合計	75,903,586	75,903,586
負債合計	76,304,055	76,592,668
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,743,594	87,743,594
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,951,805	1,967,034
剰余金合計	1,951,805	1,967,034
投資主資本合計	89,695,399	89,710,628
純資産合計	89,695,399	89,710,628
負債純資産合計	165,999,455	166,303,297

損益計算書

（単位：千円）

	第2期 自　2015年 5月 1日 至　2015年10月31日	第3期 自　2015年11月 1日 至　2016年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	3,379,712	3,467,176
その他賃貸事業収入	42	379
営業収益合計	3,379,755	3,467,556
営業費用		
賃貸事業費用	790,155	860,922
資産運用報酬	246,331	272,995
資産保管手数料	2,579	3,154
一般事務委託手数料	10,774	11,783
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	35,771	36,517
営業費用合計	1,089,212	1,188,973
営業利益	2,290,542	2,278,582
営業外収益		
受取利息	1,127	1,267
還付加算金	1,087	197
営業外収益合計	2,215	1,465
営業外費用		
支払利息	265,059	275,257
融資関連費用	50,646	36,447
投資口交付費	24,618	-
その他	83	499
営業外費用合計	340,407	312,204
経常利益	1,952,350	1,967,842
税引前当期純利益	1,952,350	1,967,842
法人税、住民税及び事業税	815	969
法人税等調整額	14	△7
法人税等合計	830	961
当期純利益	1,951,520	1,966,880
前期繰越利益	285	153
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,951,805	1,967,034

個別物件の収益状況

■ 第3期の損益情報

（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	合計
運用期間 （自）	2015年11月 1日	2015年11月 1日	2015年11月 1日	2015年11月 1日	2015年11月 1日
運用期間 （至）	2016年 4月30日	2016年 4月30日	2016年 4月30日	2016年 4月30日	2016年 4月30日
① 不動産賃貸事業収益　小計	**887,965**	**1,088,998**	**586,791**	**903,801**	**3,467,556**
賃貸事業収入	887,585	1,088,998	586,791	903,801	3,467,176
その他賃貸事業収入	379	-	-	-	379
② 不動産賃貸事業費用　小計	**211,633**	**195,938**	**185,048**	**268,301**	**860,922**
管理委託料	6,000	1,200	6,000	6,000	19,200
信託報酬	400	400	500	250	1,550
公租公課	77,312	51,411	62,510	58,807	250,042
損害保険料	1,418	952	974	1,803	5,149
修繕費	11,340	-	3,485	6,417	21,242
減価償却費	114,933	139,639	111,369	194,227	560,169
その他賃貸事業費用	228	2,335	209	796	3,569
③ 不動産賃貸事業損益 (=①-②)	**676,331**	**893,059**	**401,742**	**635,499**	**2,606,633**
NOI （=③+ 減価償却費）	**791,264**	**1,032,699**	**513,111**	**829,727**	**3,166,803**

鑑定評価の概要

■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	44,300	39,432	+4,867	48,200	45,300	3.6	43,900	3.3	3.8	1,618	大和不動産鑑定
J-2	御殿山ＳＨビル	56,300	51,141	+5,158	34,600	57,300	3.7	55,800	3.7	3.9	2,063	谷澤総合鑑定所
J-3	本町南ガーデンシティ	26,900	22,806	+4,093	23,900	27,800	4.1	26,500	3.8	4.3	1,141	立地評価研究所
J-4	本町ガーデンシティ	42,200	38,436	+3,763	30,200	42,700	3.8	41,600	3.5	4.0	1,607	日本不動産研究所
第3期末保有資産　小計		**169,700**	**151,817**	**+17,882**	**136,900**	**173,100**	**-**	**167,800**	**-**	**-**	**6,431**	**-**
J-1	ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）	16,900	15,900	+1,000	18,800	17,200	3.7	16,700	3.4	3.9	631	大和不動産鑑定
J-5	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	5,100	4,400	+700	5,150	5,320	4.3	5,010	4.3	4.4	229	谷澤総合鑑定所
J-6	広小路ガーデンアベニュー	6,780	6,350	+430	6,670	6,910	4.5	6,720	4.3	4.7	311	大和不動産鑑定
第4期取得資産（注）　小計		**28,780**	**26,650**	**+2,130**	**30,620**	**29,430**	**-**	**28,430**	**-**	**-**	**1,172**	**-**
合計		**198,480**	**178,467**	**+20,012**	**167,520**	**202,530**	**-**	**196,230**	**-**	**-**	**7,603**	**-**

(注)　第4期取得資産は、第4期中(2016年5月24日)に取得しているため、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。

■前期比較（第2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2期末時点①	第3期末時点②	比較②-①	第2期末時点①	第3期末時点②	比較②-①
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	42,200	44,300	+2,100	3.8	3.6	△0.2
J-2	御殿山ＳＨビル	54,800	56,300	+1,500	3.8	3.7	△0.1
J-3	本町南ガーデンシティ	26,200	26,900	+700	4.2	4.1	△0.1
J-4	本町ガーデンシティ	41,100	42,200	+1,100	3.9	3.8	△0.1
合計		**164,300**	**169,700**	**+5,400**	-	-	-

有利子負債一覧（2016年6月16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
短期	三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行	9,200	基準金利 （全銀協1か月日本円TIBOR） +0.22%	2016年5月24日	2017年5月23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 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	
		14,000	0.65830%（注）		2019年11月30日	
		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	
	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	
	日本政策投資銀行	650	0.88500%		2022年11月30日	
合計		**77,300**	**-**	**-**	**-**	

(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

2016年6月16日現在、本投資法人は投資法人債の発行をしていません。

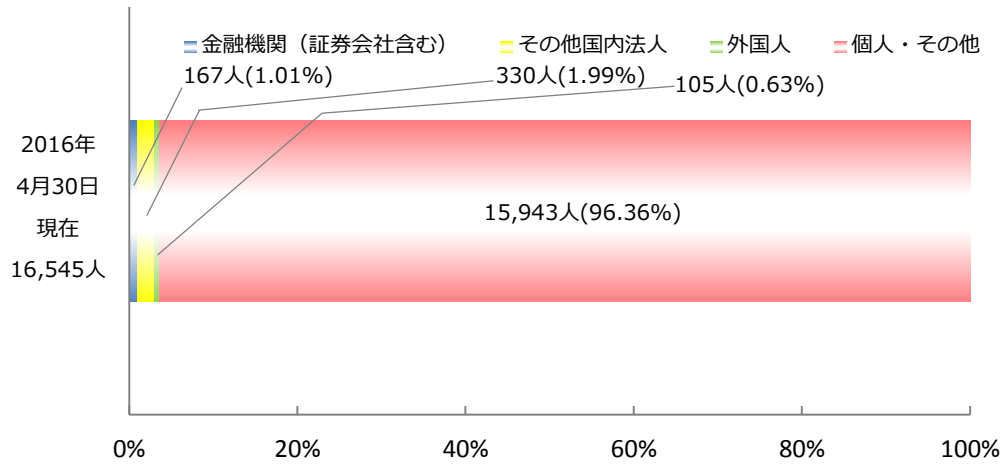
投資主の状況

■主要な投資主（上位10名）(2016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）	225,764口	28.43%
積水ハウス株式会社	63,300口	7.97%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	63,216口	7.96%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	30,976口	3.90%
野村信託銀行株式会社（投信口）	20,866口	2.63%
BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS(E) ISG	11,321口	1.43%
株式会社百十四銀行	9,200口	1.16%
株式会社北陸銀行	8,736口	1.10%
NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S. A.	8,568口	1.08%
株式会社北國銀行	6,572口	0.83%
合計	448,519口	56.49%

(注)　比率は、2016年4月30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



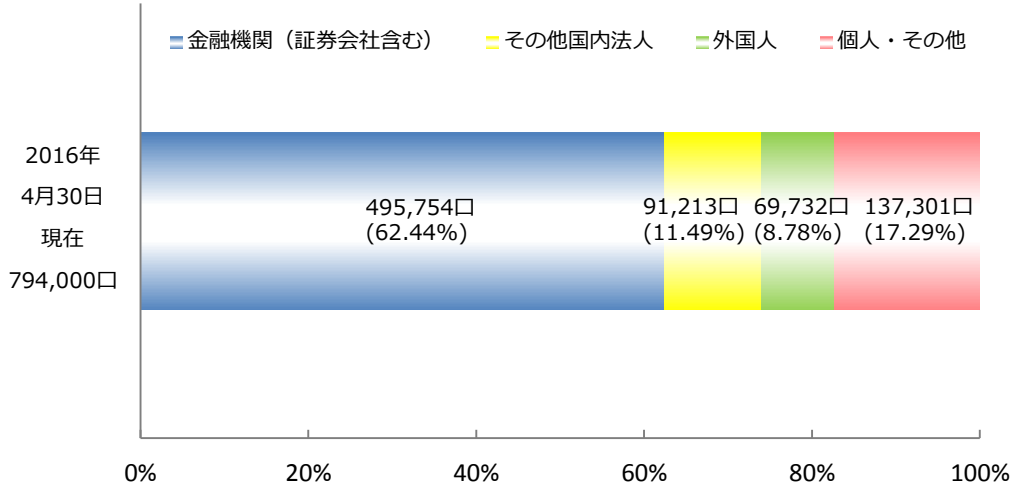
(注)　上記割合については、小数第3位を四捨五入して記載しています。

■主要な大量保有報告書(変更報告書を含みます)（2016年5月31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 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	111,158 口	12.50%	2016年4月25日
みずほ投信投資顧問株式会社 新光投信株式会社	63,259 口	7.11%	2015年11月9日
ＤＩＡＭアセットマネジメント株式会社	41,638 口	4.68%	2016年2月18日
野村證券株式会社 野村アセットマネジメント株式会社	32,538 口	3.66%	2016年5月11日

(注)　比率は、2016年5月31日現在の発行済投資口の総口数（889,200口）を基に、小数第3位を四捨五入して記載しています。

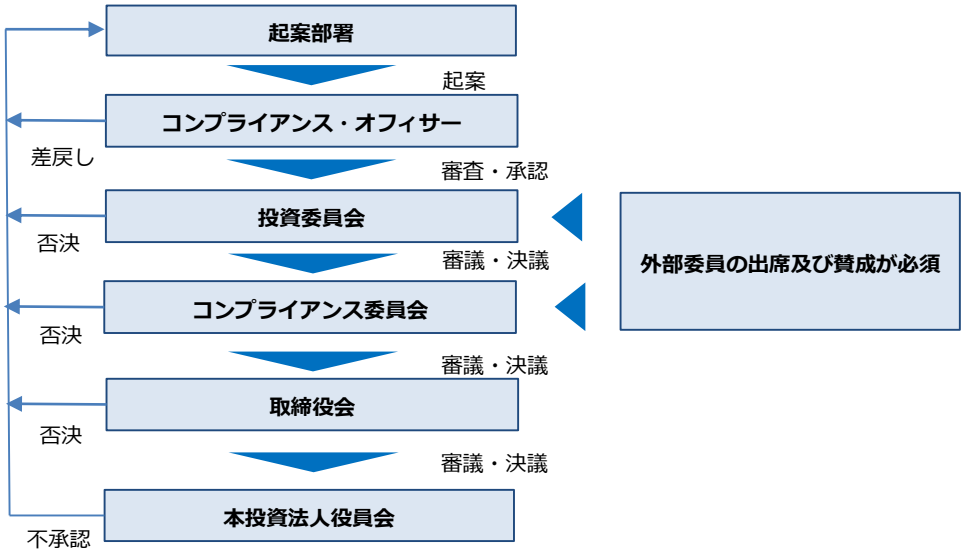
■所有者別投資口数



(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。

ガバナンス体制

■意思決定フロー



■利益相反取引防止措置

本投資法人は、利害関係者取引における利益相反対策を含め、投資主利益の観点から適切な価格・条件での資産取得を行える体制を構築しています。

■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。

■資産運用報酬体系

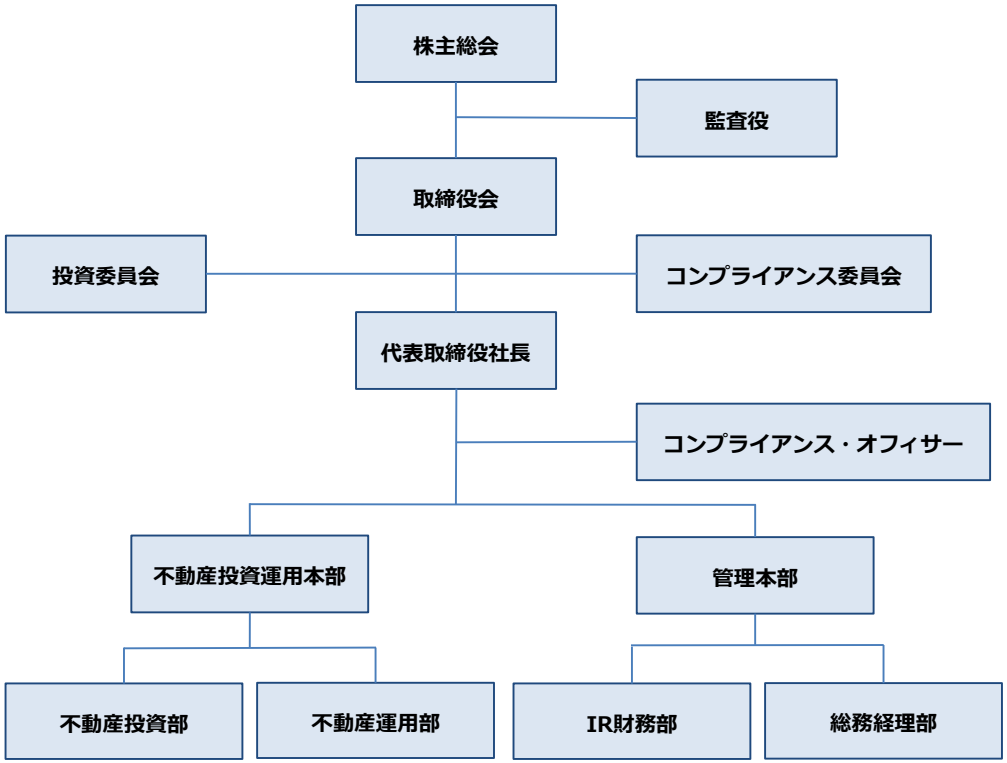
運用報酬①（総資産連動型）	総資産額×0.5%（上限）(注1)
運用報酬②（業績連動型）	DPU(注2)×営業利益(注3)×0.004%（上限）(注1)
運用報酬③（取得報酬）	取得の売買代金額×0.5%（上限）(注1) （利害関係者との取引：0.25%（上限）(注1)）
運用報酬④（譲渡報酬）	売却の売買代金額×0.5%（上限）（利害関係者との取引：無し）

(注1)　2016年6月16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

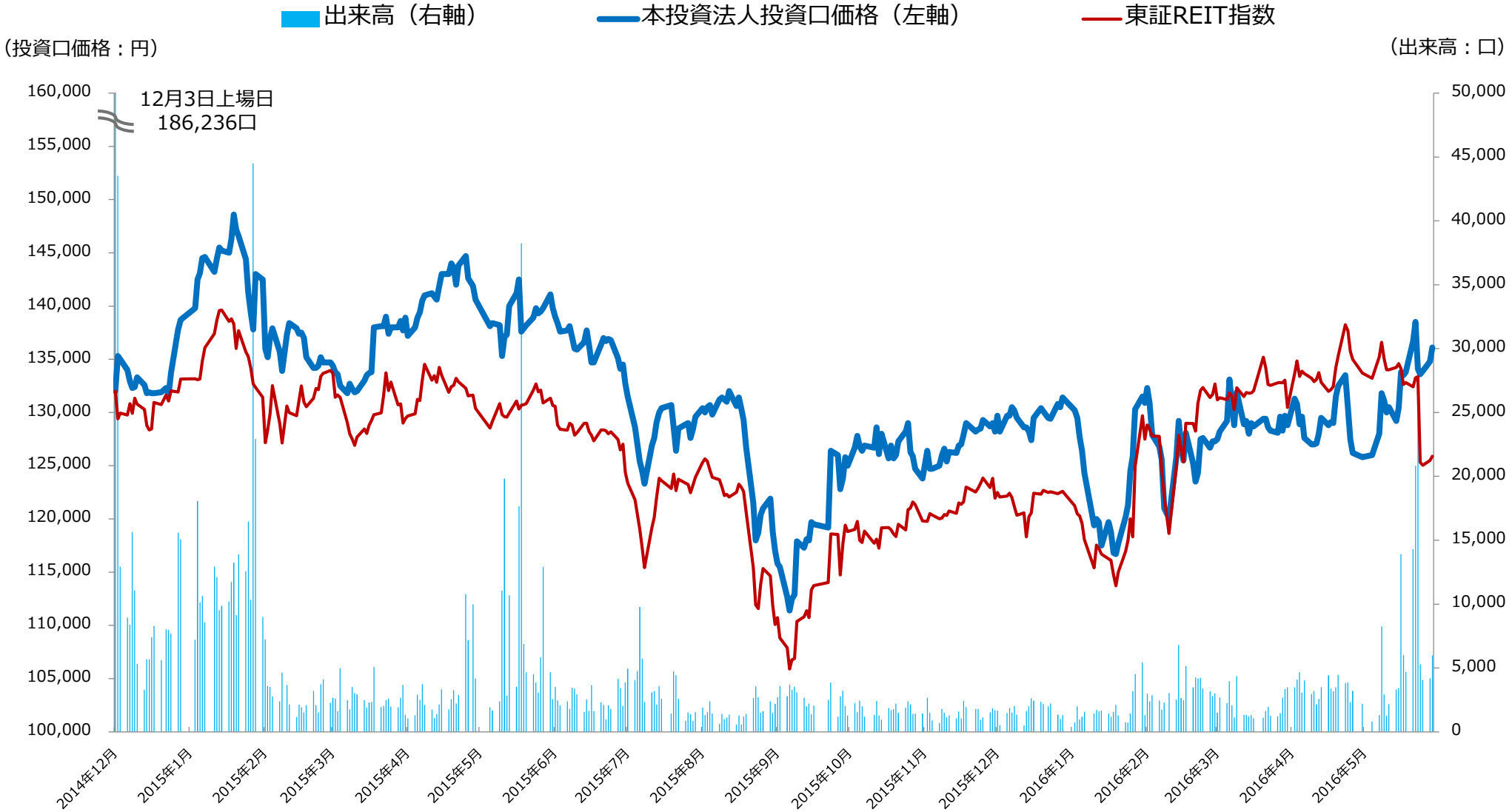
■資産運用会社の概要

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
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（2016年6月16日現在）

■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。

用語集

投資法人
投資家から集めた資金をもとに、不動産等を保有し運用することを目的とした法人です。ただし、実質的な業務は外部に委託することが法律で義務付けられています。

資産運用会社
投資法人から委託を受けて投資法人の資産を運用する会社です。資産運用（不動産の選定・運営・計画）は委託された専門家が行います。

資産保管会社
保有している不動産等の資産の保管に関係する業務等を行います。通常、信託銀行が資産保管会社になります。

一般事務受託会社
会計に関する事務、納税に関する事務、投資法人債に関する事務等を行います。

規約
投資法人の基本的な運営方針がまとめられたものです。株式会社の定款にあたります。

決算
一般的に、REITでは年2回決算があります。

投資口
投資法人は株式会社の株式にあたる投資口を発行することにより資金を調達します。REITに投資をする場合は株式でなく投資口を売買することになります。

増資
投資法人が上場後に新たに新投資口を発行して投資家から資金調達をすることをいいます。財務が安定するメリットはあります。

東証REIT指数
上場しているREITの全ての銘柄を対象として指数を算出します。REIT全体の動きを確認するのに有効な指数です。

総資産LTV（総資産有利子負債比率）
総資産額に対する有利子負債の占める割合をいいます。

ポートフォリオ
REITが保有する不動産物件全体を指し、物件の組み合わせ（比率）を表します。これを確認することでリスク分散の判断も可能になります。

内部成長戦略
保有物件の賃料収入の増加や稼働率の上昇、賃貸経費の削減等で収益性を高める戦略をいいます。

外部成長戦略
新規に物件を取得することでポートフォリオ全体の規模を拡大し、収益性を高める戦略をいいます。

パイプライン・サポート契約
投資法人がスポンサーから他社に先駆けて優先的に物件を取得できる契約のことをいいます。

NAV（Net Asset Value）
純資産価値ともいい、REITでは貸借対照表の資産から負債を差し引いた純資産に、不動産物件の簿価と鑑定評価額の差額である含み損益を加えた額を指します。

PML（Probable Maximum Loss）
建物の使用期間中に想定される最大規模の地震に対する損失額の割合を表します。PML値が高いほど地震リスクが高い建物と考えられます。

PM業務（Property Management業務）
物件のテナントリーシングや、予算管理、テナント管理（テナント営業戦略の策定、賃貸借条件交渉、クレーム対応等）、建物の修繕に関する管理の業務等をいいます。

鑑定評価額
不動産鑑定士によって、不動産鑑定評価基準に従って評価された不動産の価格をいいます。

キャップレート
不動産の純収益（NOI）を不動産価格で除して算定します。
キャップレートから不動産を評価する場合、以下のとおり算出します。
不動産評価額＝純収益÷キャップレート

SEKISUI HOUSE

積水ハウス・リート投資法人