運用状況報告会 説明資料

SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

2024年 1月 24日

目次

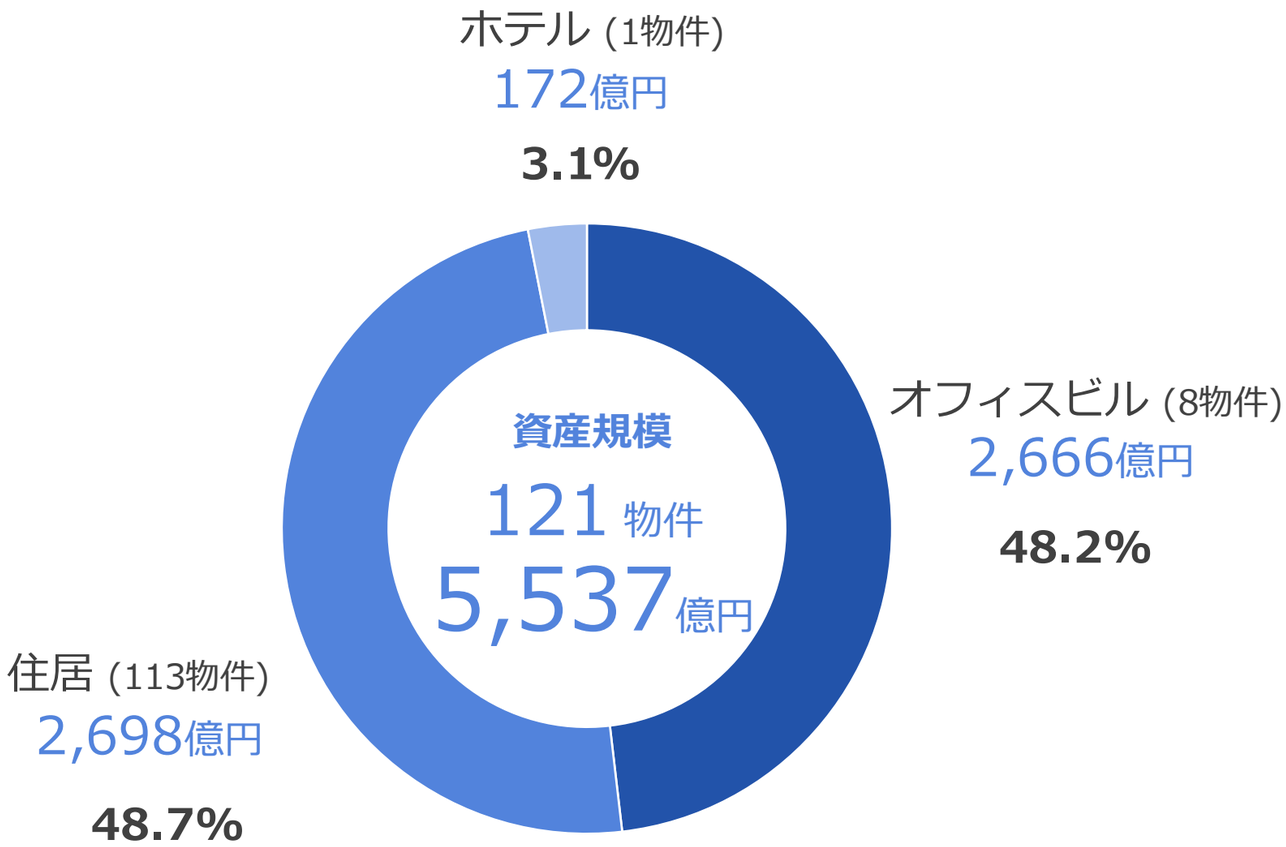
1. 積水ハウス・リート投資法人の特徴・運用ハイライト
2. 決算概要・業績予想
3. 外部成長（取得・譲渡）
4. 内部成長（運用状況）
5. 財務
6. ESG
参考資料

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の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・リート投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようにお願いいたします。また、本資料で提供している情報は、特段記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、積水ハウス・リート投資法人若しくは積水ハウス・アセットマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づいてなされた積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社による仮定又は判断に基づく将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における積水ハウス・リート投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、積水ハウス・リート投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。
- 本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)を更新又は公表する義務を負いません。
- 不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。不動産投資証券の裏付けとなる不動産の価格や収益力、不動産相場、取引市場、金利水準の変動等により不動産投資信託証券の価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財政状態の悪化により損失を被ることがあります。詳しくは積水ハウス・リート投資法人の有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。
- 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記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。
- なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

積水ハウス・リート投資法人(SHR)の特徴

**積水ハウスをスポンサーとし、環境性能に優れた高品質な
オフィスビル・住居を中核資産とする総合型リート**

ポートフォリオの概要（2024年1月23日時点・取得価格ベース）



積水ハウスグループの運用ノウハウを活用

SEKISUI HOUSE GROUP

積水ハウスグループからの取得比率：78.2%
（4,329億円/66物件）
（うち積水ハウスからの取得：3,918億円/52物件）

環境性能に優れた保有物件

グリーン認証取得割合：82.8%
（2023年10月期（第18期）末時点）

日本の年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が
運用を行う際の ESG 指数の一つである
「MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数」
の組み入れ銘柄に選定

運用ハイライトと今後の取組み

DPU（巡航EPU）	第18期実績	第19期予想	第20期予想
	1,976円（**1,535**円）　前期比+195円、公表予想比+81円	**1,835**円（**1,454**円）	**1,732**円（**1,345**円）

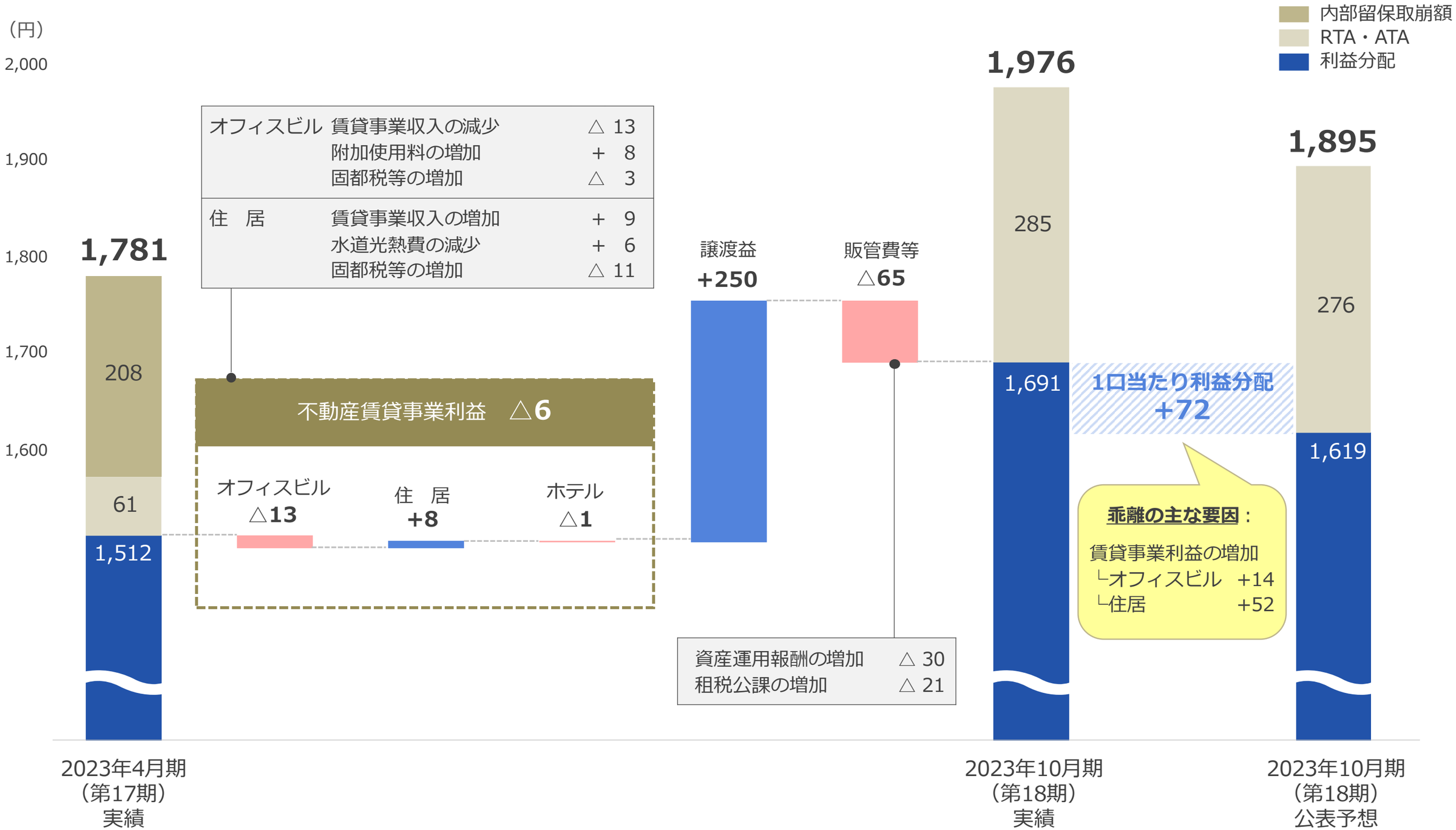
	実績	環境認識	方針・戦略
外部成長	• 第18期 入替施策 └御殿山ＳＨビル 第1回目（10%）分割譲渡 └譲渡：住居1物件、取得：住居1物件 • 第19期 入替施策（予定） └御殿山ＳＨビル 第2回目（10%）分割譲渡 └取得：住居3物件、オフィスビル1物件	不動産売買市場において、 • **オフィスビル**：大規模オフィスにおける空室率の高止まりが見られ、買い手は慎重姿勢 • **住居**：引き続き過熱感のある状況で取得環境は厳しいものの、物件売却には好機 • **ホテル：**回復期待が高く、取得競争も激化	• ＧＣ品川御殿山は足元のリーシング状況を鑑み、譲渡する方針 • 現状のオフィス賃貸市況を踏まえ、ポートフォリオ構築方針を変更。スポンサーパイプラインを活用し、住居を中心に取得する方針
内部成長	■　オフィスビル • 期末稼働率：**94.4%** └ＧＣ品川御殿山：84.3%（前期末84.5%） └赤坂ＧＣ　　：93.5%（前期末87.4%） • ＧＣ品川御殿山の鑑定評価額が低下 └667億円（前期末880億円）	■　オフィスビル • 賃料は依然弱含み傾向だが、東京圏オフィスの需要減退に歯止めがかかってきた段階 • 東京都心部での大量供給による影響の懸念は継続 • 働き方の多様化に伴う需要の変化	■　オフィスビル • 東京圏オフィスの更なる稼働率上昇を目指す • 大阪圏の保有物件は2024年の大量供給の影響を注視しつつ、レントギャップを考慮した賃料増額交渉も視野に
	■　住居 • 期末稼働率：**97.3%**（期中平均稼働率：97.2%） • 新規契約時賃料変動率：+4.2%（前期比+2.4pt.） └東京23区シングルタイプ：+1.9%（前期比+1.5pt.）	■　住居 • 東京23区への人口流入超過数は上昇、有効求人倍率も東京都と地方都市の差が拡大 • 賃貸住宅市場の活況により稼働・賃料共に安定的に推移	■　住居 • 引き続き入替時の賃料増額に注力 • 更なるアップサイドを企図しバリューアップ工事を強化、品質維持を前提としつつ、コストダウン施策を継続して実施する方針
	■　ホテル • 期末稼働率：100.0% └賃料固定型マスターリース契約 └契約満了日2024年5月18日	■　ホテル • 円安基調により、インバウンドの旅行需要が回復するも、中国人訪日客数はコロナ禍前の2019年度対比で3割程度に止まる	■　ホテル • 現行のマスターリース契約の継続を基本としつつ、更新後の契約内容について検討
財務	• 2023年10月期のリファイナンス (借入金額、平均調達年数、平均調達金利) 固定金利借入れ：148億円　7.6年　0.99% 変動金利借入れ：　94億円　2.7年　0.24% • 期末総資産LTV45.2%	• 2023年10月に日銀が長短金利操作の運用のさらなる柔軟化を決定して以降、長期金利は上昇基調にある	• 固定金利/変動金利の最適なバランスを図る • サステナビリティファイナンスを推進 • LTV方針変更（45～50%を巡航レンジの目処に）
ESG	• GHG排出量:基準年度比△50.7%、中期目標達成 • グリーン認証取得割合:82.8% • DJSI Asia/Pacific 構成銘柄への初選定	• 気候変動への取組み等、中長期的な地球環境への配慮に対する要請が高まっている • ESG情報開示の重要性が増大	• ESGに配慮した資産運用を通じて社会課題の解決に取り組む • 2050年度ネットゼロに向けた取組みの推進

- 「巡航EPU（1口当たり当期純利益）」は、当期純利益より譲渡益及び譲渡益に係る資産運用報酬を控除し、一時差異等調整引当額（ATA）（譲渡に係るものを除く）を加算した金額を発行済投資口総口数で除した金額を記載しています。以下同じです。
- 「DPU」とは、「1口当たり分配金」のことをいいます。以下、同じです。

決算概要・業績予想

1口当たり分配金の変動要因(実績)

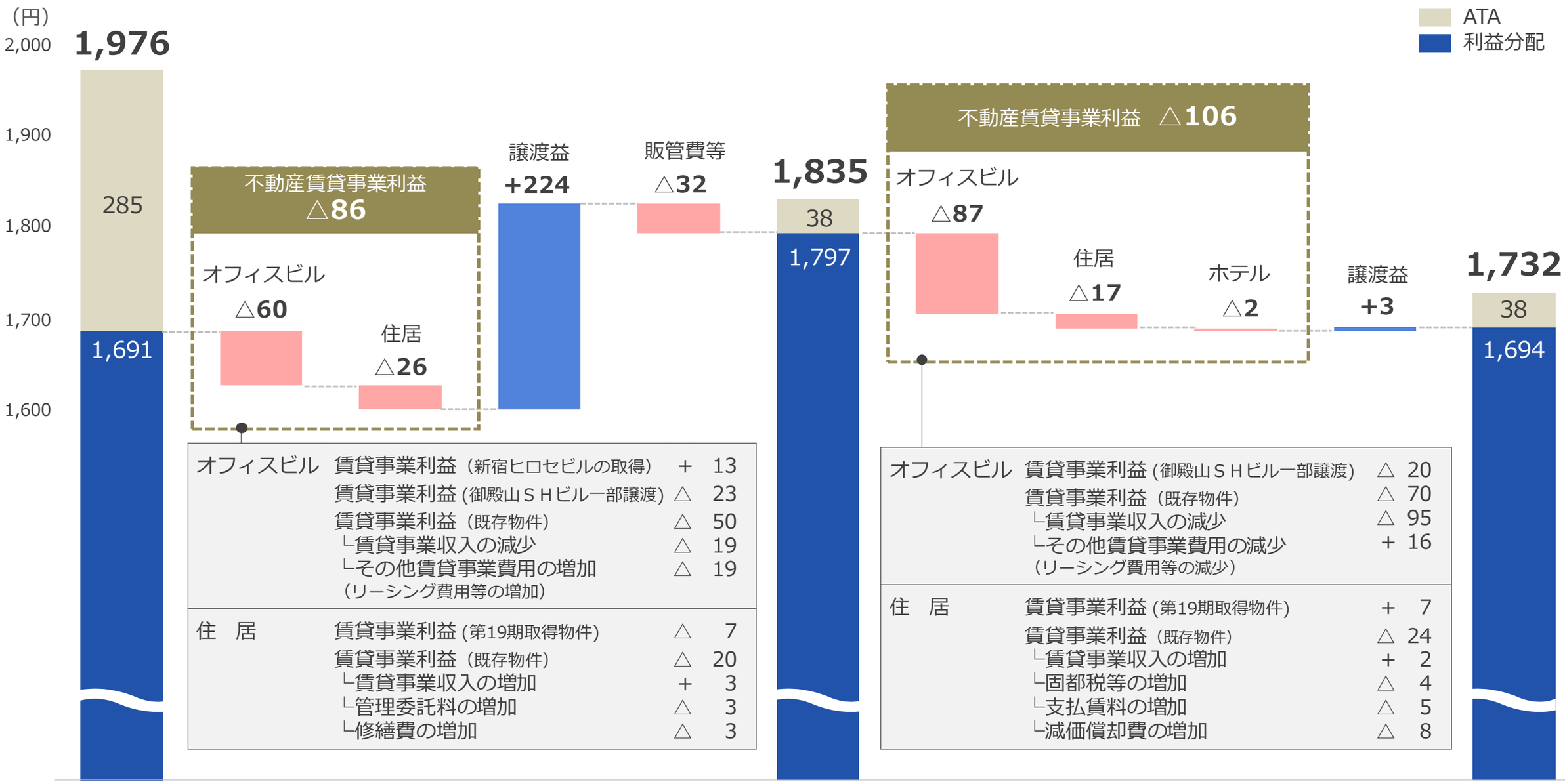
DPUは主に御殿山ＳＨビルの一部譲渡による譲渡益の寄与により、前期比+195円



- 「RTA」とは「一時差異等調整積立金」のことをいいます。本資料において以下同じです。

1口当たり分配金の変動要因(業績予想)

御殿山ＳＨビル一部譲渡による譲渡益が寄与するも、オフィスビルの収益悪化が課題



オフィスビル	賃貸事業利益（新宿ヒロセビルの取得）	＋	13
	賃貸事業利益（御殿山ＳＨビル一部譲渡）	△	23
	賃貸事業利益（既存物件）	△	50
	└賃貸事業収入の減少	△	19
	└その他賃貸事業費用の増加（リーシング費用等の増加）	△	19
住　居	賃貸事業利益（第19期取得物件）	△	7
	賃貸事業利益（既存物件）	△	20
	└賃貸事業収入の増加	＋	3
	└管理委託料の増加	△	3
	└修繕費の増加	△	3

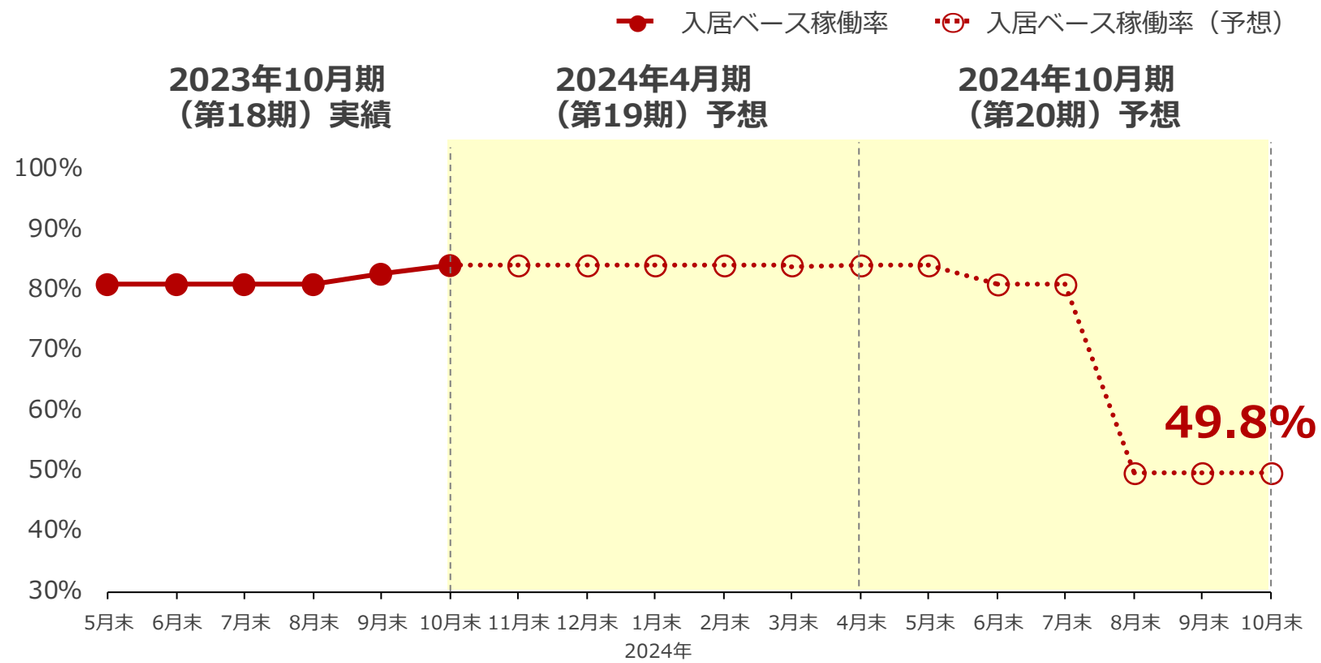
オフィスビル	賃貸事業利益（御殿山ＳＨビル一部譲渡）	△	20
	賃貸事業利益（既存物件）	△	70
	└賃貸事業収入の減少	△	95
	└その他賃貸事業費用の減少（リーシング費用等の減少）	＋	16
住　居	賃貸事業利益（第19期取得物件）	＋	7
	賃貸事業利益（既存物件）	△	24
	└賃貸事業収入の増加	＋	2
	└固都税等の増加	△	4
	└支払賃料の増加	△	5
	└減価償却費の増加	△	8

外部成長（取得・譲渡）

【外部成長】ガーデンシティ品川御殿山について

入居ベース稼働率の推移

- 2023年10月期（第18期）中に新規契約2社の入居があったが、どちらも700㎡未満の小規模区画
- 2024年7月に予定する大口テナント（△13,126.72㎡）の退去により、**稼働率が50%を下回る**見込み
- 新型コロナウイルス感染症の拡大に端を発したテレワークの導入推進を受け、特に大規模オフィスビルの需給には先行き不透明感が生じている。大量供給による影響も懸念される中、これまでのリーシング活動の結果からも、本物件の稼働率の回復には時間を要することを想定



2023年10月期（第18期）鑑定評価額について

- 足元の新規契約における賃料水準が低下したことにより鑑定NOIが低下したことを主因に鑑定評価額（2023年10月31日時点）は前期比△213億円の667億円となり、**期末帳簿価額694億円を27億円下回る**

	2023年4月30日時点	2023年10月31日時点
鑑定NOI	2,844百万円	2,148百万円
還元利回り	3.1%	3.1%
期末帳簿価額	69,570百万円	69,408百万円
鑑定評価額	**88,000**百万円	**66,700**百万円

継続保有することで、巡航EPUに対して中長期的な押し下げ要因となることが想定されるため、譲渡する方針

- 「入居ベース稼働率の推移」のグラフは、想定（目標ベースの入居）は含まれていません。

【外部成長】ポートフォリオ構築方針の変更について

スポンサーパイプラインを活用し、より住居を中心としたポートフォリオを構築する方針

ポートフォリオ構築方針の変更：投資比率目標の見直し

～変更前～	投資比率（取得価格ベース）	中長期的な投資比率目標
住居	30%~55%	45%程度
オフィスビル	30%~55%	45%程度
ホテル	0%~30%	15%程度（ホテルは10%程度）
商業施設等	0%~10%	

～変更後～	投資比率（取得価格ベース）	中期的な投資比率目標
住居	50%～80%	65%程度
オフィスビル	15%～45%	30%程度
ホテル 商業施設等	0%～15%	5%程度

変更の理由

社会経済の変化により、**特に大規模オフィスビルの需給は先行きに不透明感**

一方、**住居の稼働率はコロナ禍前の水準まで回復**し、新規契約時の**賃料変動率も上昇**基調

日本を代表するハウスメーカーである積水ハウスをスポンサーとする本投資法人の
市場優位性を活かし、より住居を中心としたポートフォリオを構築する方針に変更

【外部成長】積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み

スポンサーの不動産開発力の活用により、多くの物件取得機会を確保

パイプライン総額	約2,500億円
うち住居/うちオフィスビル等	約1,000億円 / 約1,500億円
竣工済 住居物件数	12物件（1,090戸）
竣工済 住居延床面積合計	53,733.21㎡

スポンサーの強み

1. 「プライム・プロパティ」のクオリティ

- 重点的投資対象である「戦略的立地」に所在する「高品質」なオフィスビル、住居、ホテル、商業施設等を開発
- ZEH物件の積極的な開発により、環境に配慮した物件パイプラインを確保

2. サポート体制

- パイプライン・サポートに加え、不動産管理のノウハウの共有、保有資産の再開発サポート等の支援
- 良好な関係による資産入替の実施、ウェアハウジング機能も提供

3. 積水ハウス不動産各社（6社）

- 積水ハウス不動産各社（6社）が保有・開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権を確保
- 第三者が保有・開発する国内不動産等に関する情報提供（積水ハウス不動産東京）
- 全国主要都市における住居の取得機会の確保
  └取得実績物件数：16物件

積水ハウスの主な開発状況

	物件名称（仮称含む）	所在地	（予定）戸数	（予定）延床面積（㎡）
住居 竣工済 12物件 （1,090戸）	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	78	3,184.03
	プライムメゾン湯島	東京都文京区	139	9,755.59
	プライムメゾン方南町	東京都中野区	70	3,210.49
	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,700.56
	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	115	4,544.15
	ZEH プライムメゾン森下WEST	東京都江東区	144	7,061.54
	ZEH プライムメゾン浅草イースト	東京都墨田区	49	2,226.74
	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	40	1,932.04
	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	49	2,248.36
	ZEH プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,793.71
	ZEH プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区	45	2,076.31
	ZEH プライムメゾン清澄白河	東京都江東区	75	2,999.69
住居 建築中 7物件 （780戸）	ZEH プライムメゾン入谷	東京都台東区	74	3,526.77
	ZEH プライムメゾン用賀砧公園	東京都世田谷区	122	6,303.39
	ZEH プライムメゾン南麻布	東京都港区	163	18,582.90
	ZEH プライムメゾン千葉	千葉県中央区	190	8,307.64
	ZEH プライムメゾン清澄	東京都江東区	42	1,459.00
	ZEH プライムメゾン錦糸町	東京都墨田区	85	3,976.00
	ZEH プライムメゾン西新宿	東京都新宿区	104	4,344.00
オフィスビル 竣工済 1物件	ガーデンキューブ渋谷神南	東京都渋谷区	-	-
ホテル 竣工済 2物件	アパートメントベイ横浜	神奈川県横浜市	-	-
	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	-	-

- 「積水ハウスの主な開発状況」に記載の未取得資産に関し、本資料の日付現在、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。
- ZEH は、ZEH-M Orientedを指し、「断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のことです。

【外部成長】資産入替：概要

御殿山ＳＨビルの譲渡代金を活用し、中長期的な安定と成長が見込める住居を中心に取得

譲渡

オフィスビル（東京23区）

2023年10月31日から6か月毎に準共有持分の
10%ずつを5年10期にわたり均等分割譲渡することにより、
譲渡益が見込まれるもNOI減少も予想される

御殿山ＳＨビル

鑑定NOI・鑑定NOI利回り（分割譲渡20%分）

鑑定NOI	411百万円
鑑定NOI利回り	4.0%

譲渡益（見込）	第18期：　1,020百万円 第19期：　2,079百万円

資産規模の減少（取得価格ベース・分割譲渡20%分）

2023年10月期（第18期）	5,150百万円
2024年4月期（第19期）	5,150百万円
合計	**10,300百万円**

取得

住居3物件 & オフィスビル1物件（東京23区）

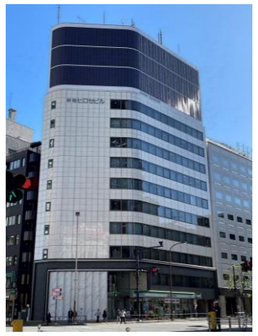
住居3物件及び中規模オフィスビル1物件の取得により、
御殿山ＳＨビルの**NOIの減少分をカバー**

エスティメゾン大森

エスティメゾン門前仲町

エスティメゾン赤羽Ⅱ

新宿ヒロセビル



鑑定NOI・鑑定NOI利回り

鑑定NOI	391百万円
鑑定NOI利回り	3.5%

資産規模の増加（取得（予定）価格ベース）

住居3物件	6,150百万円
オフィスビル1物件	5,000百万円
合計	**11,150百万円**

【外部成長】資産入替：取得（予定）物件の概要

取得

住居3物件 & オフィスビル1物件 (東京23区)

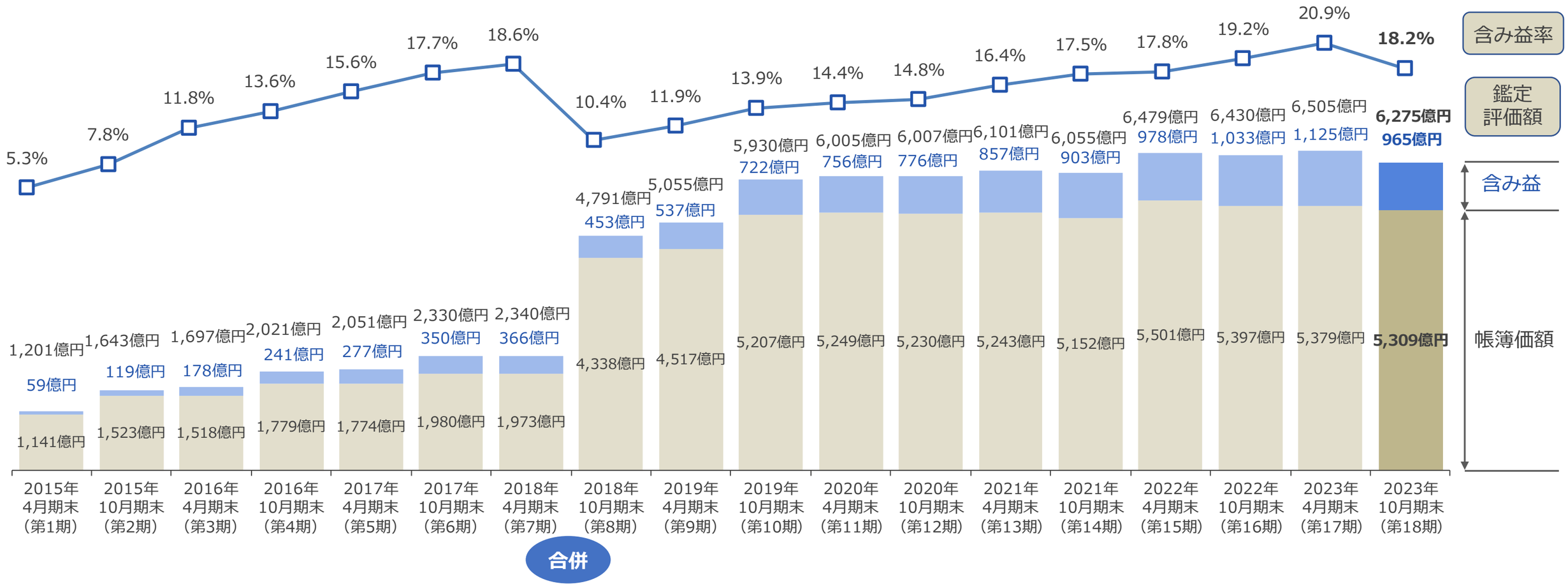
取得（予定）価格合計：11,150百万円

鑑定NOI利回り：3.5%

	エスティメゾン大森 （東京都大田区）	エスティメゾン門前仲町 （東京都江東区）	エスティメゾン赤羽Ⅱ （東京都北区）	新宿ヒロセビル （東京都新宿区）
取得（予定）日	2024年3月1日	2024年3月1日	2024年3月1日	2023年12月21日
取得（予定）価格	3,600百万円	1,570百万円	980百万円	5,000百万円
鑑定評価額	4,000百万円	1,730百万円	1,130百万円	5,120百万円
鑑定NOI利回り	3.6%	3.5%	3.7%	3.4%
竣工（予定）日	2024年1月（予定）	2023年1月	2023年4月	1985年6月
稼働率 **（2023年10月末時点）**	未竣工	未入居	未入居	100.0%
取得理由・方針	■ 東京23区に所在するシングルタイプを中心とした新築物件 ■ 立地に加え、快適性や安全性、高い基本性能、環境配慮の取組み等の観点からプライム・プロパティに該当すると判断 ■ いずれの物件も未稼働であるものの、本日以降、速やかにリーシング活動を開始し、繁忙期である2024年春の入居促進により早期収益化を目指す			■ 大通りの角地に面している視認性の高い中規模オフィスビル ■ 最寄り駅から徒歩約5分と交通利便性が高い

【外部成長】鑑定評価額の推移

住居の鑑定評価額は上昇も、ガーデンシティ品川御殿山の鑑定評価額が低下
含み益は前期比△160億円の965億円

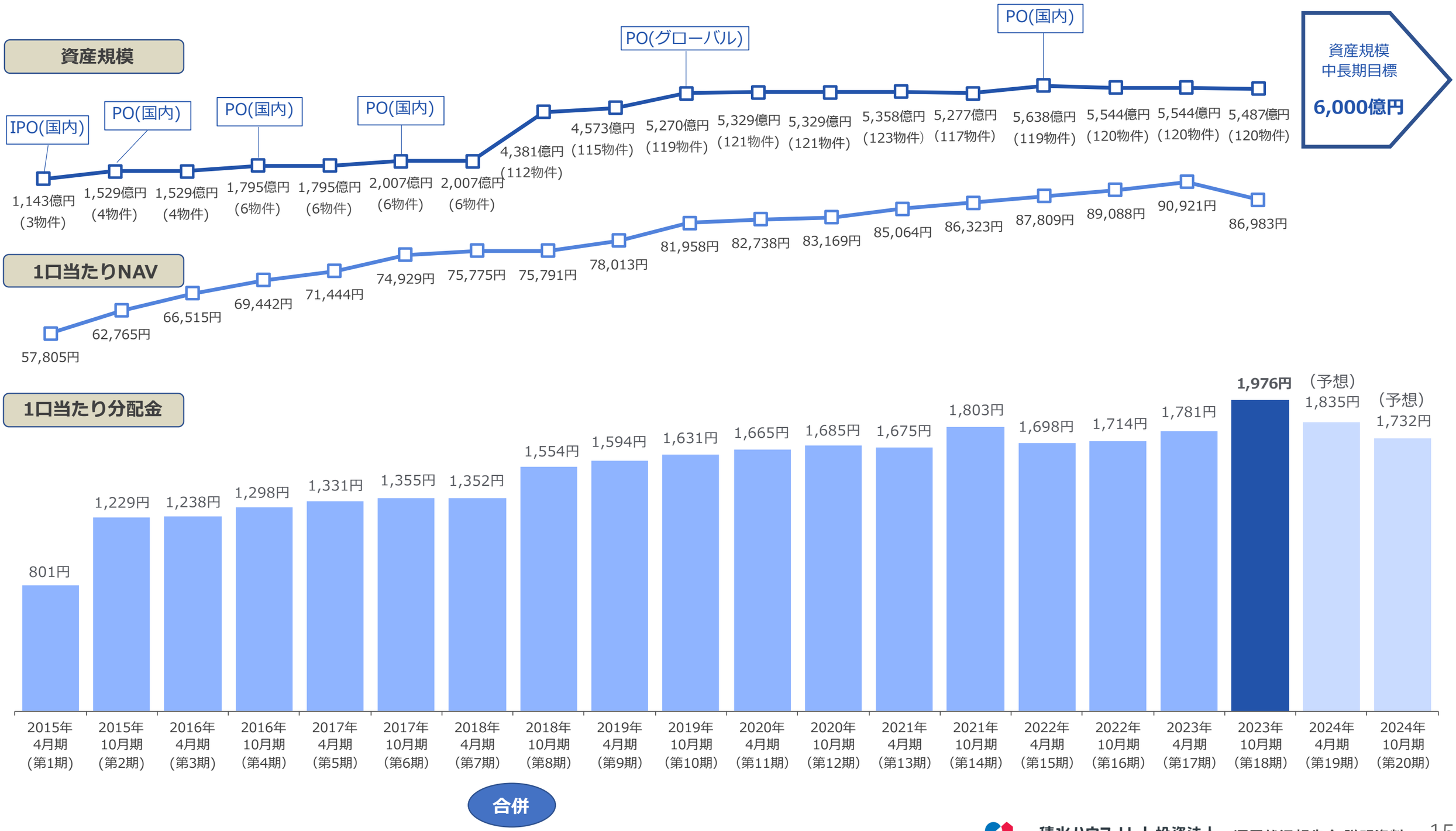


2023年10月期（第18期）鑑定評価額のアセットタイプ別内訳

	オフィスビル		住居		ホテル		ポートフォリオ全体	
	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比
鑑定評価額	2,891億円	△271億円	3,216億円	+42億円	167億円	△1億円	6,275億円	△230億円
平均キャップレート	3.3%	―	3.5%	△0.1pt.	3.6%	―	3.4%	―
含み益	379億円	△215億円	584億円	+55億円	1億円	△0億円	965億円	△160億円
含み益率	15.1%	△8.1pt.	22.2%	+2.2pt.	0.7%	△0.3pt.	18.2%	△2.7pt.

【外部成長】1口当たり分配金とNAVの推移

1口当たりNAVはガーデンシティ品川御殿山の鑑定評価額の下落を主因に△3,938円の86,983円



内部成長（運用状況）

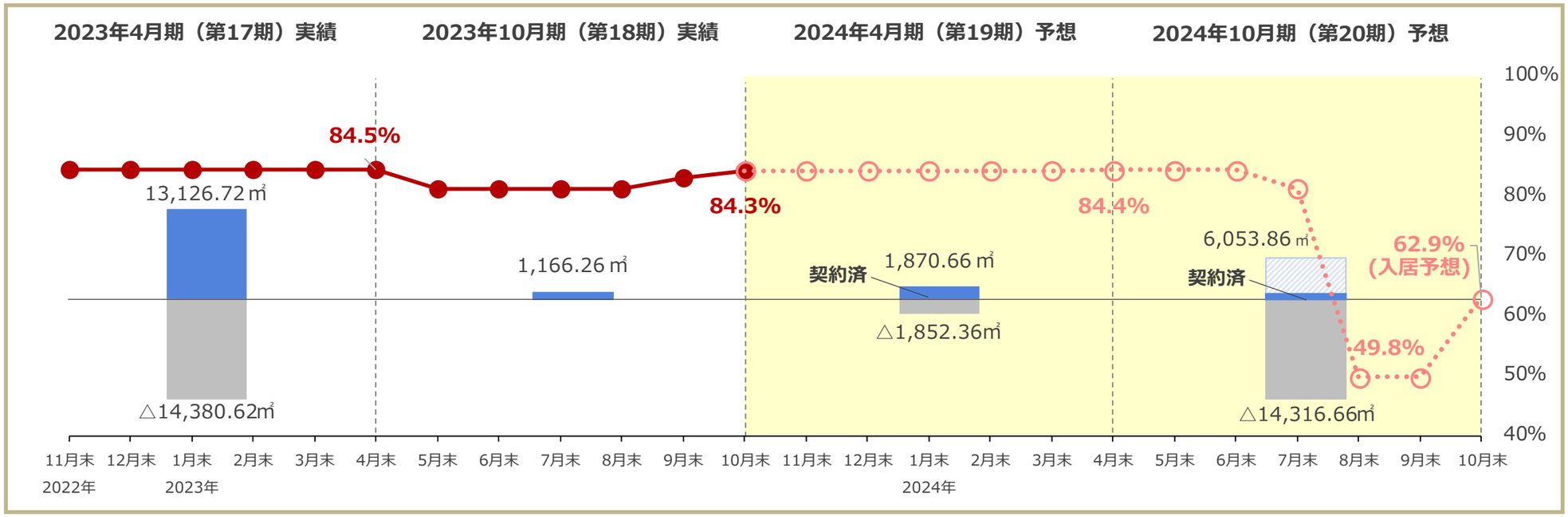
【内部成長】オフィスビル：運用状況①（東京圏）

GC品川御殿山は2024年7月に大口テナントの退去を控える、赤坂GCは第20期中の埋め戻しを見込む

ガーデンシティ品川御殿山
（東京都品川区）

平均賃料単価
(2023年10月期末)
25,763円/坪

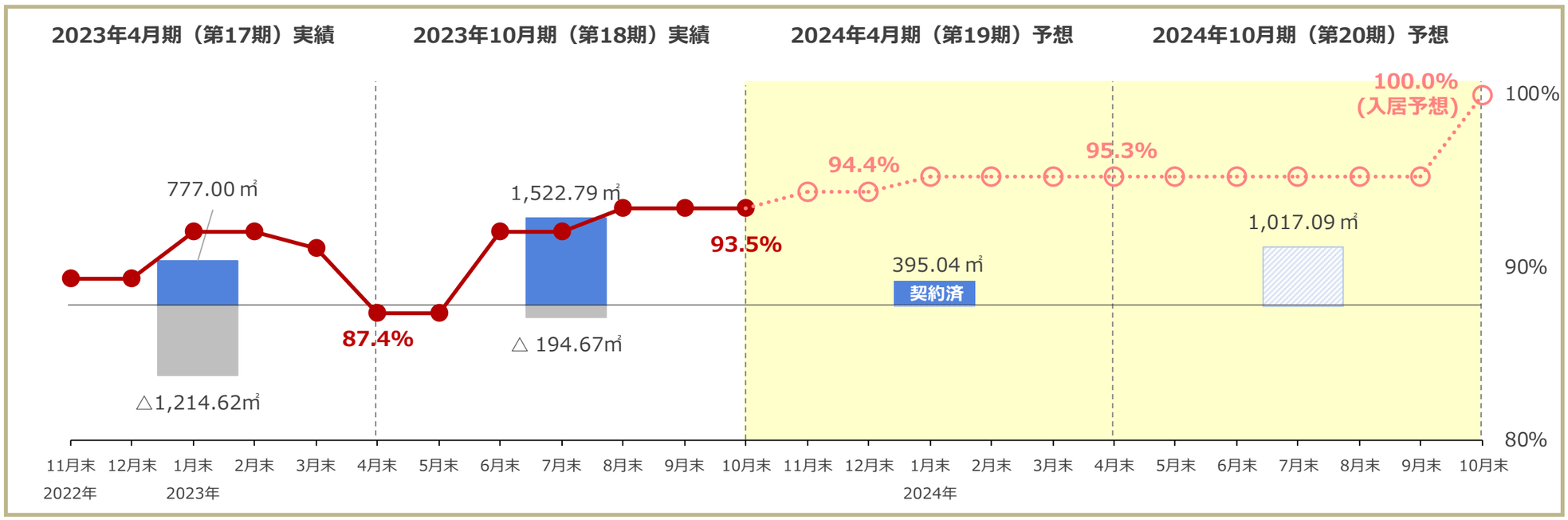
稼働率及び入退去面積の推移



赤坂ガーデンシティ
（東京都港区）

平均賃料単価
(2023年10月期末)
27,760円/坪

稼働率及び入退去面積の推移



【内部成長】オフィスビル：運用状況②（大阪圏・名古屋圏）

大阪圏・名古屋圏は稼働率100％を維持　更新等については、テナントニーズを見極め柔軟に対応

運用状況と今後の方針

大阪圏

	物件名称（所在地）	稼働率（2023年10月期末）	平均賃料単価（2023年10月期末）
	本町南ガーデンシティ（大阪府大阪市）	**100.0** ％	**22,937** 円/坪
	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）（大阪府大阪市）	**100.0** ％	**29,280** 円/坪
	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー（大阪府大阪市）	**100.0** ％	**17,950** 円/坪

足許の状況

- ✓ 本町南ＧＣ：2023年10月期に契約期限が到来した複数フロアのうち、一部を**増額で再契約済（5年契約）**。2024年4月期に契約期限が到来するテナント1社についても、一部減床の上、**増額で契約済**
- ✓ ＨＫ淀屋橋ＧＡ：5年契約が主体、2025年10月期まで定期賃貸借契約の契約期日がなく、収益は安定的に推移する見込み

今後の方針

- ✓ 新築物件の供給動向・二次空室等の影響については引き続き注視が必要。テナントニーズを見極めながら稼働優先で更新・再契約交渉に臨む

名古屋圏

	物件名称（所在地）	稼働率（2023年10月期末）	平均賃料単価（2023年10月期末）
	広小路ガーデンアベニュー（愛知県名古屋市）	**100.0** ％	**23,552** 円/坪

足許の状況

- ✓ 2023年10月期に契約期限が到来したメインテナントについて、現行賃料と同額で**再契約済（5年契約）**

今後の方針

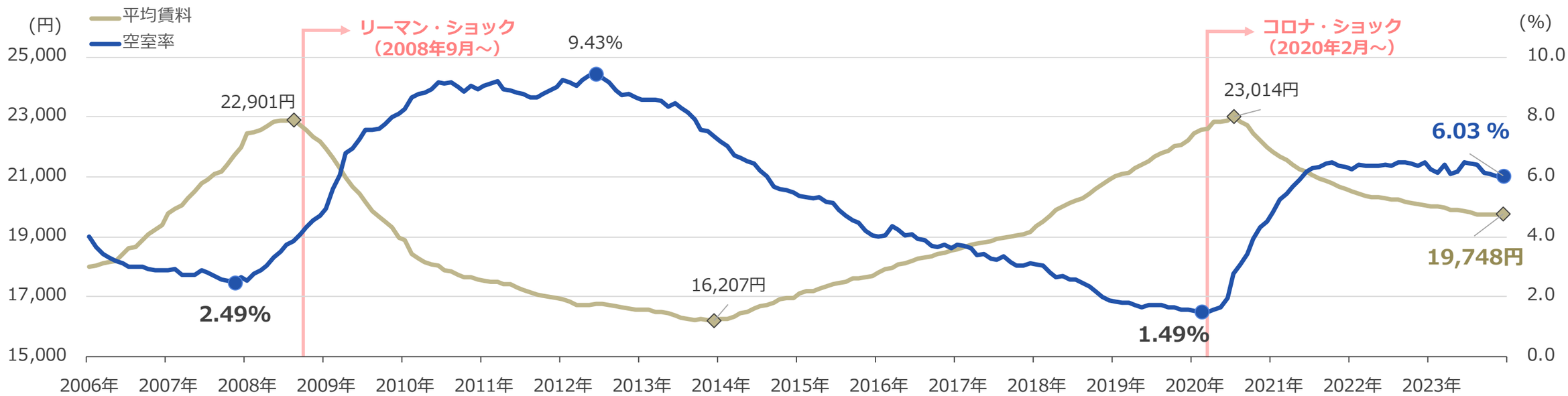
- ✓ 更新・再契約においては、稼働優先の方針で臨むとともに、テナントと協働した取組みにも注力

・「本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)」の「平均賃料単価」は、賃料固定型ML契約を締結しているため、当該契約に基づき記載しています。なお、マスターレッシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合に収益連動賃料が発生します。

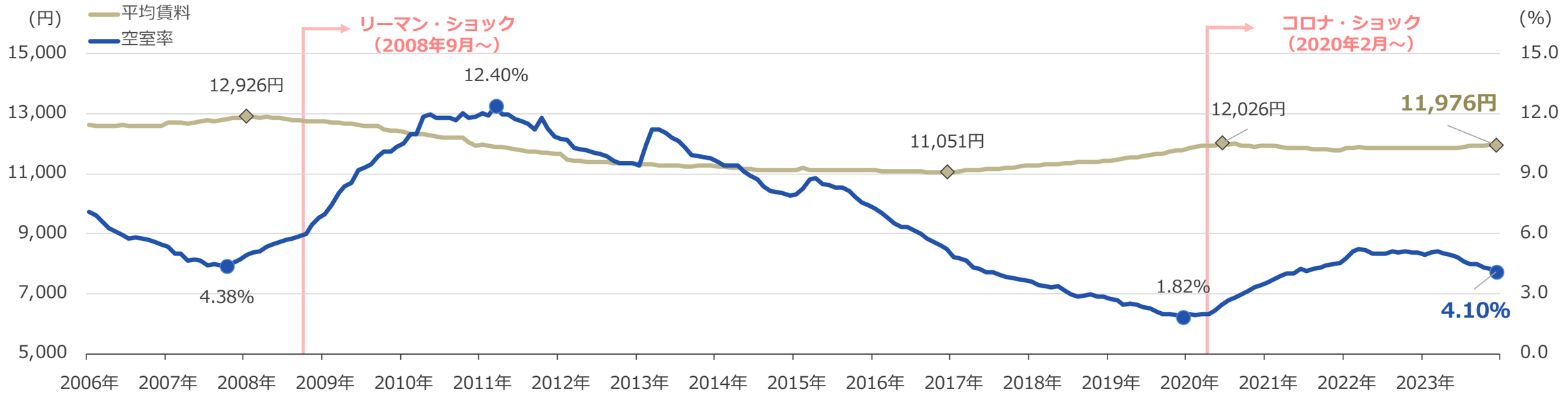
【内部成長】オフィスビル：マーケット状況

東京ビジネス地区の空室率は6%台で横ばい推移も、大量供給の影響を引き続き注視

東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移

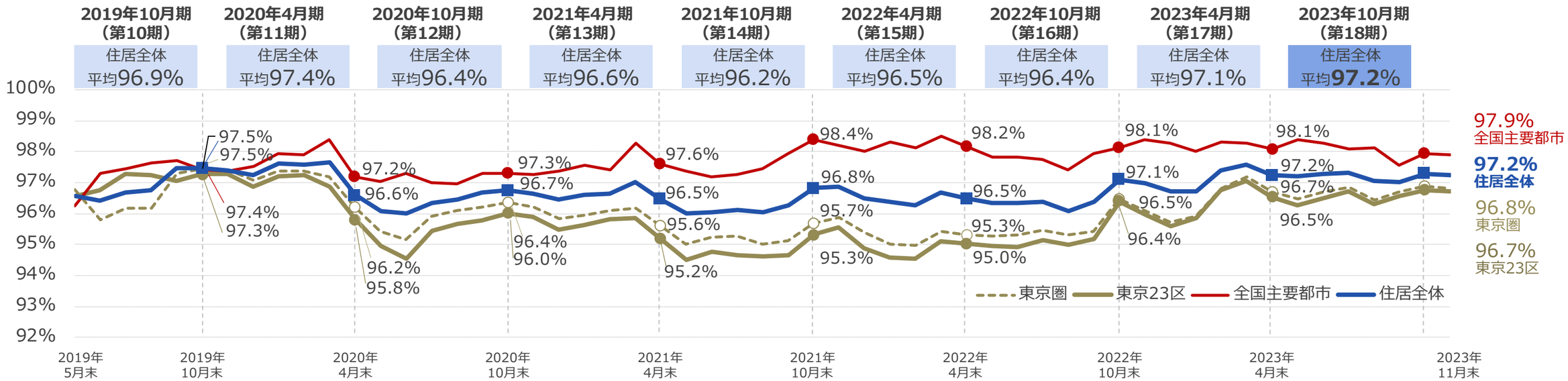


- 「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」及び「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」（2023年12月時点）を基に本資産運用会社が作成しています。
- 「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。
- 「大阪ビジネス地区」とは、主要６地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

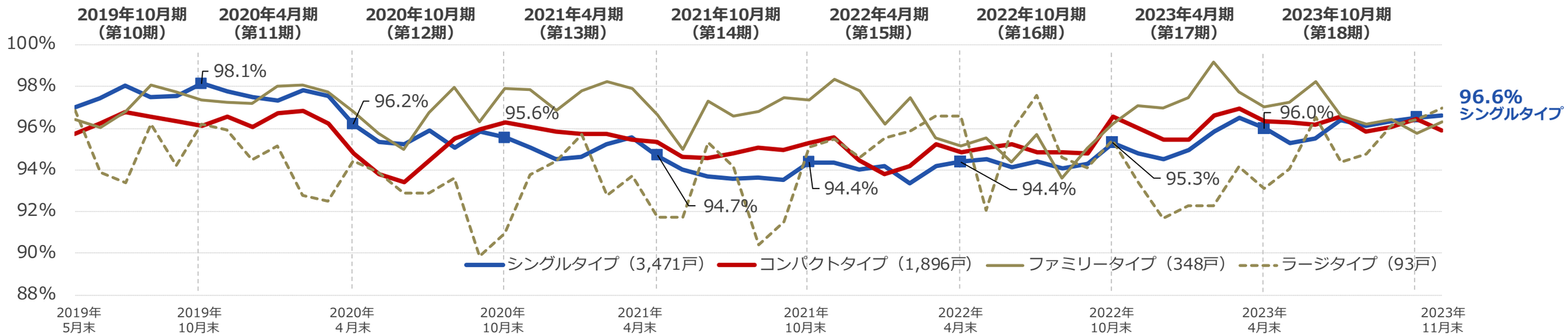
【内部成長】住居：稼働率推移

期中平均稼働率は97.2%と高稼働を維持、東京23区シングルタイプ稼働率も期末96.5％に上昇

投資エリア別稼働率推移



東京23区部屋タイプ別稼働率推移

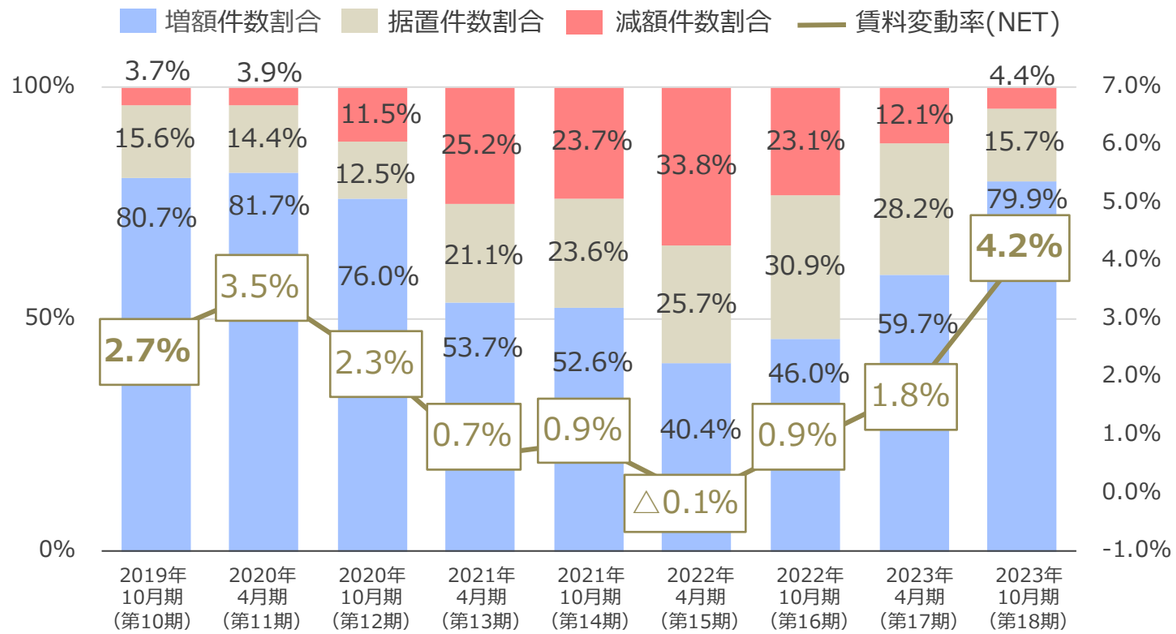


- 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P. 43を参照
- 部屋タイプ別の戸数は、2023年11月末日時点を記載しています。

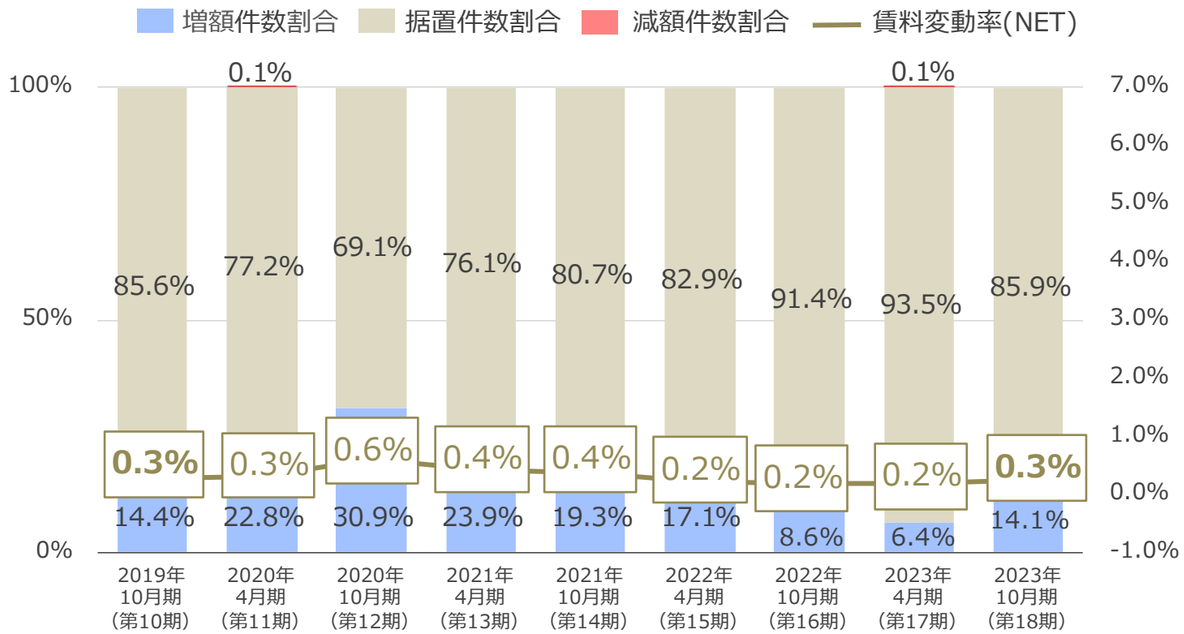
【内部成長】住居：賃料動向

新規契約時の賃料変動率は＋4.2%とコロナ禍前を超える水準に

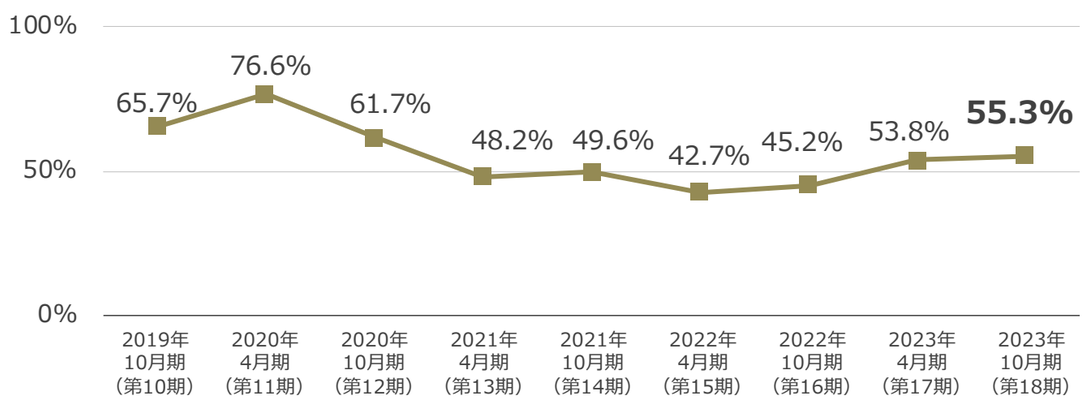
新規契約時の賃料動向



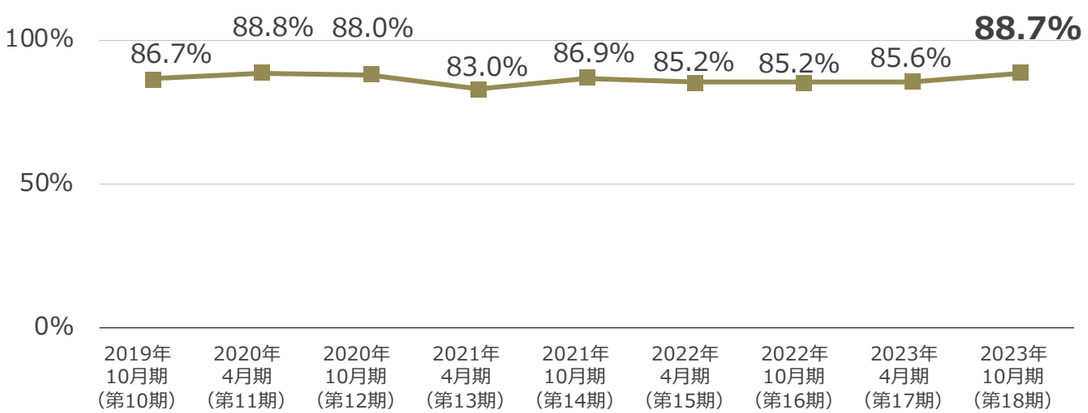
更新契約時の賃料動向



礼金取得率



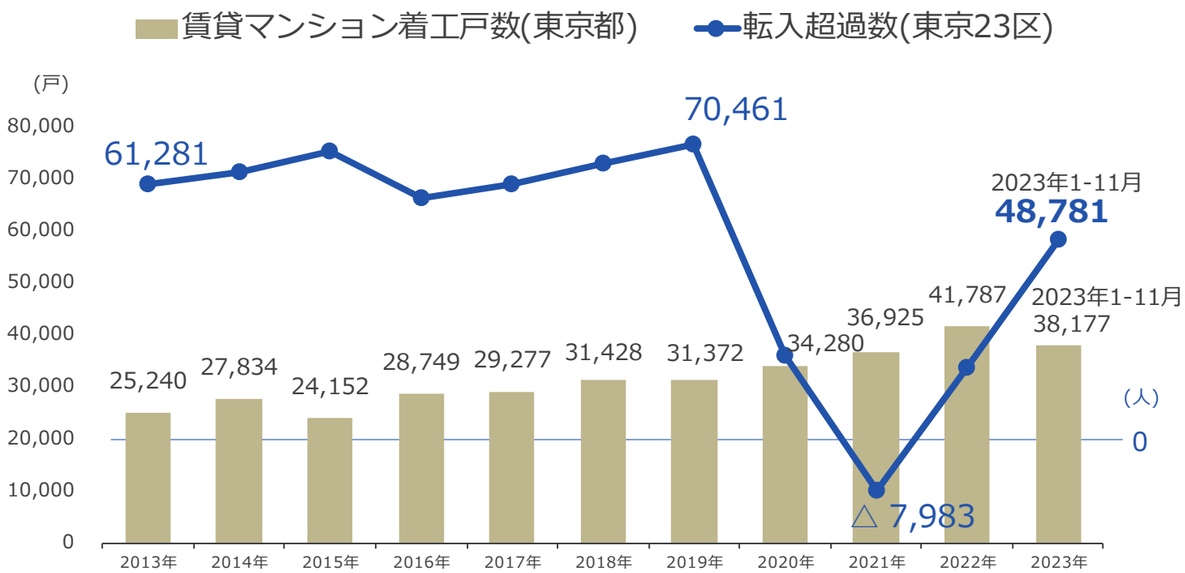
更新率



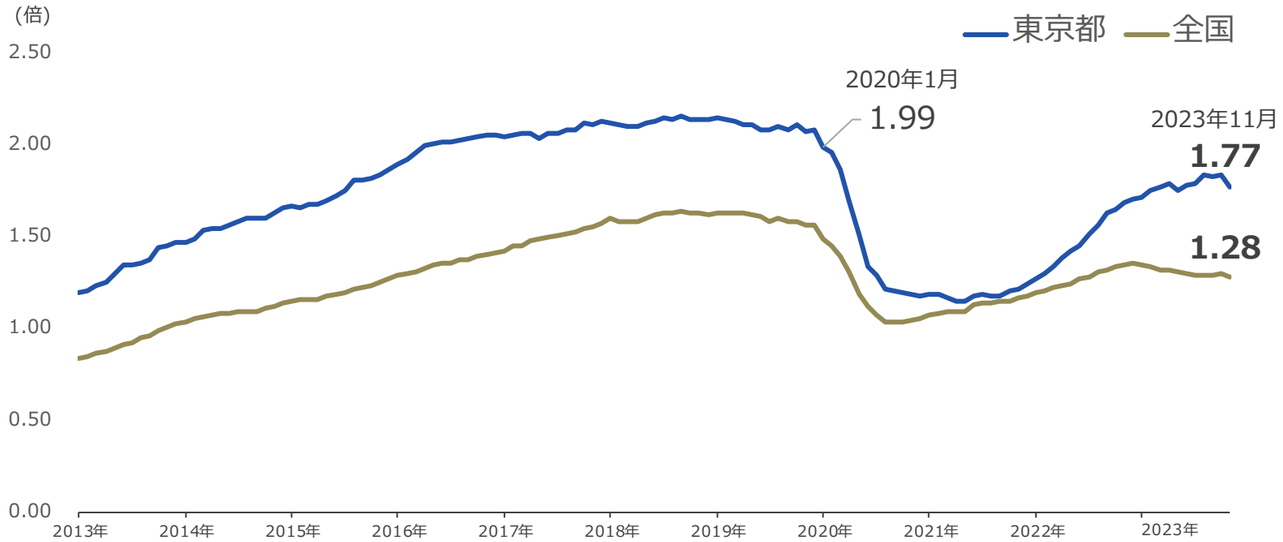
- 賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。以下同じです。

【内部成長】住居：マーケット状況

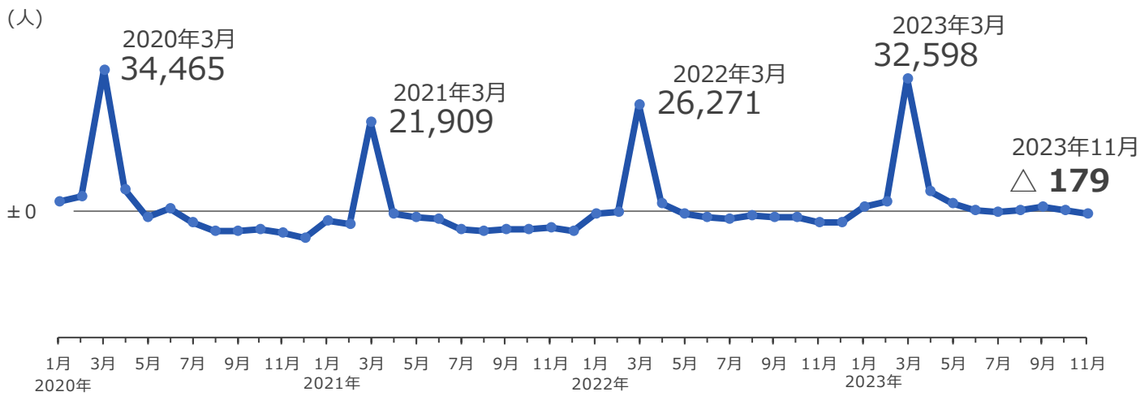
【年次】人口増減 (東京23区･日本人) 及び 賃貸マンション着工戸数 (東京都)



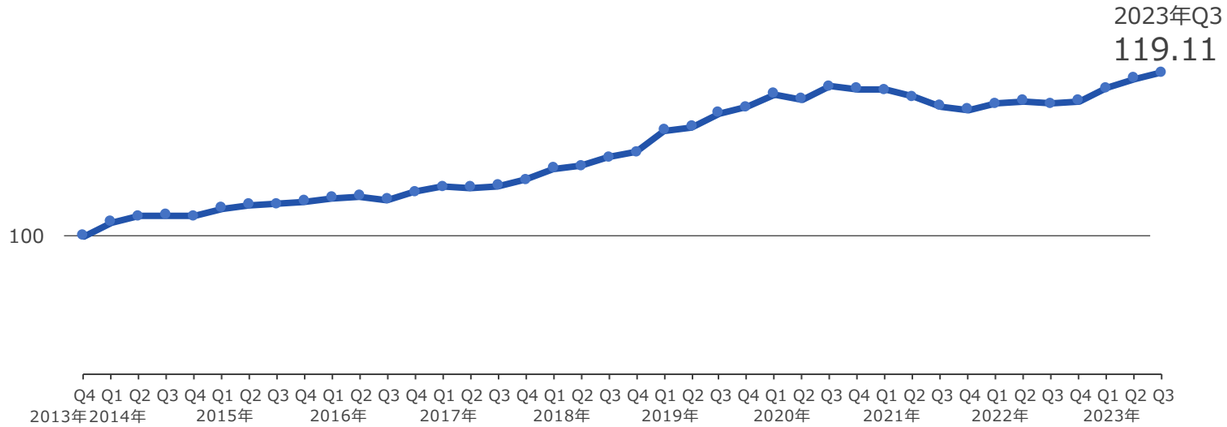
【月次】有効求人倍率（季節調整値）



【月次】人口増減 (東京23区･日本人)



【四半期】マンション賃料インデックス (東京23区)

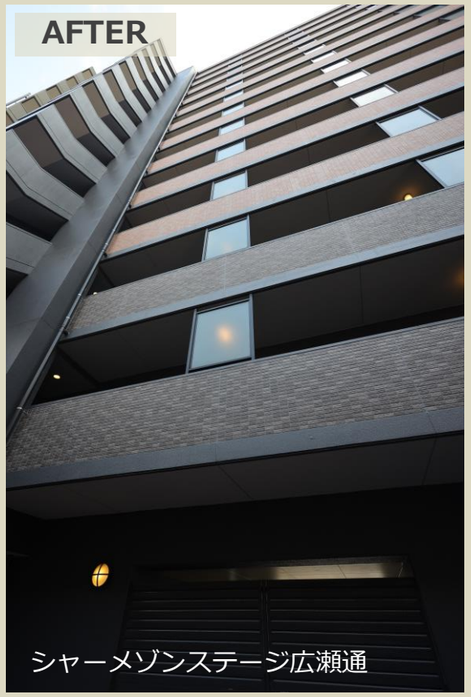


- 賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。
- 人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。
- マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料 」を基に本資産運用会社が作成しています。
  2013年第4四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出しています。
  「Q1」1～3月、「Q2」4～6月、「Q3」7～9月、「Q4」10～12月

【内部成長】住居：バリューアップ施策

ウェルビーイングを叶えるバリューアップを実施、訪れる人が幸せを感じる住空間へ

■ 大規模修繕工事



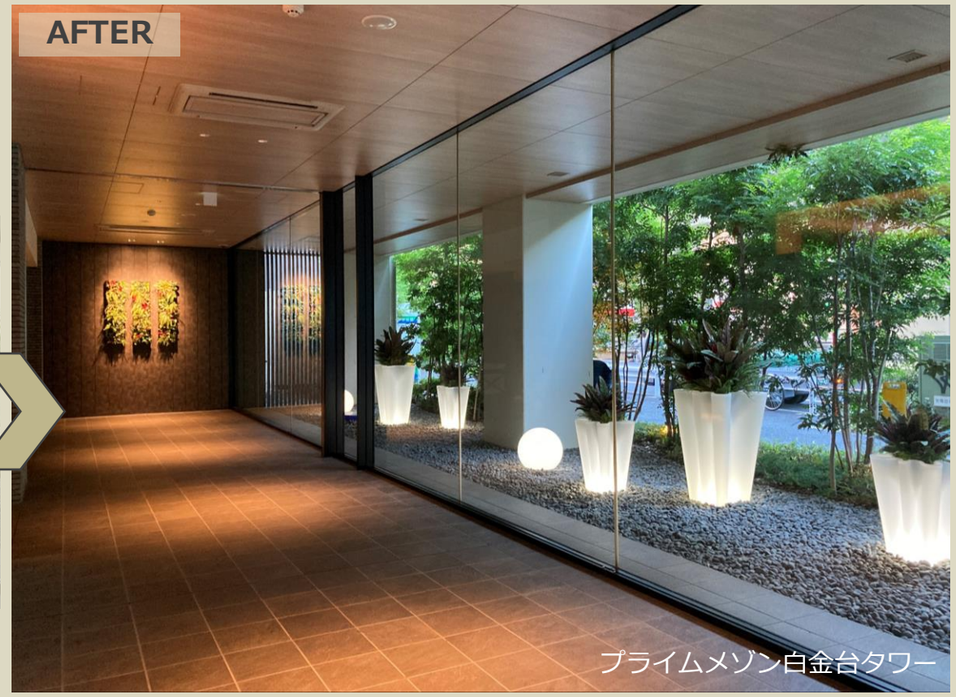
シャーメゾンステージ広瀬通

外装をシックな色合いに変更・エントランス壁面は織物の質感を
表現した上品なデザインのタイル貼り

プライムメゾン武蔵野の杜

建物の大規模修繕に合わせ、生態系に配慮した在来種を選定し中庭に植樹
入居者が集うベンチには災害対策も兼ねたかまどベンチを採用

■ 内装バリューアップ工事



プライムメゾン白金台タワー

テナントアンケートでデザインやクオリティへの感応度の高さを把握し
アーティフィシャルフラワーとライティングの設置によりモダンでハイセンスな空間を演出

エスティメゾン板橋C6

エントランスホールにワーキングスペース・フリーWi-Fi設置

プライムメゾン本郷

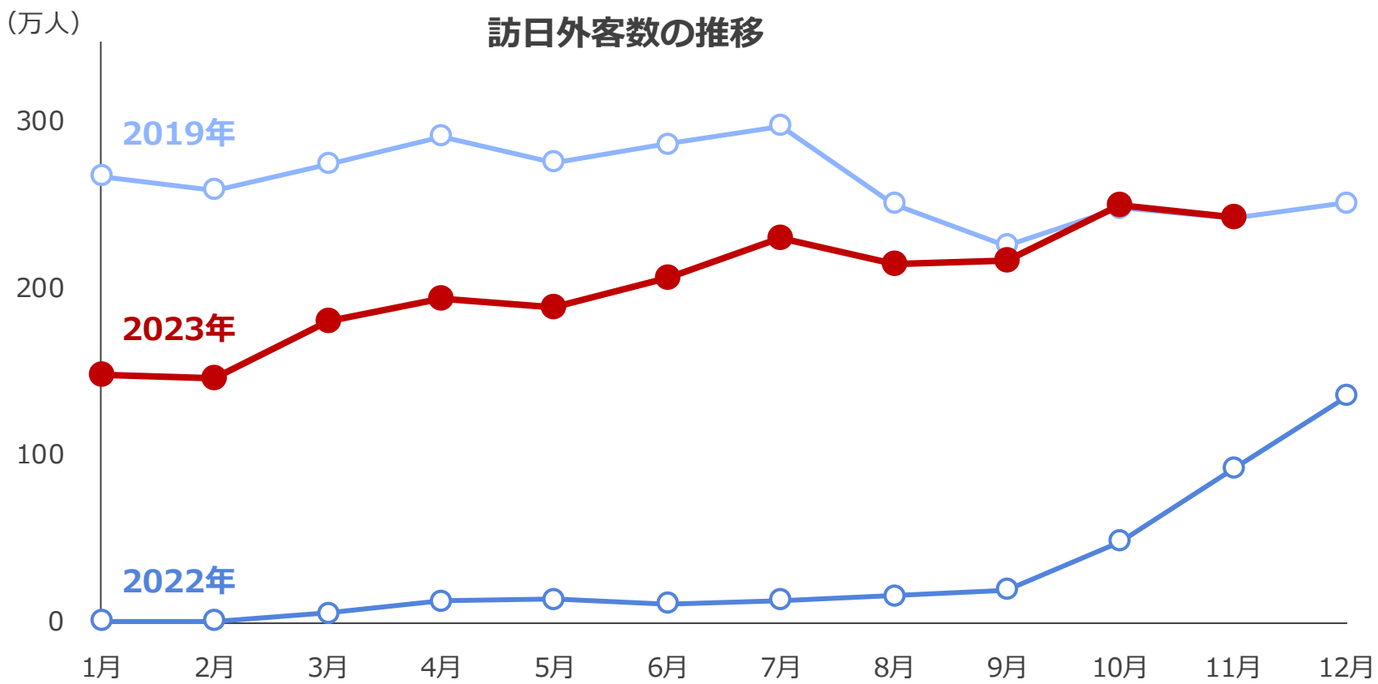
店舗のドレッシングルームを住居にリノベーション
従前賃料+5.9%を実現

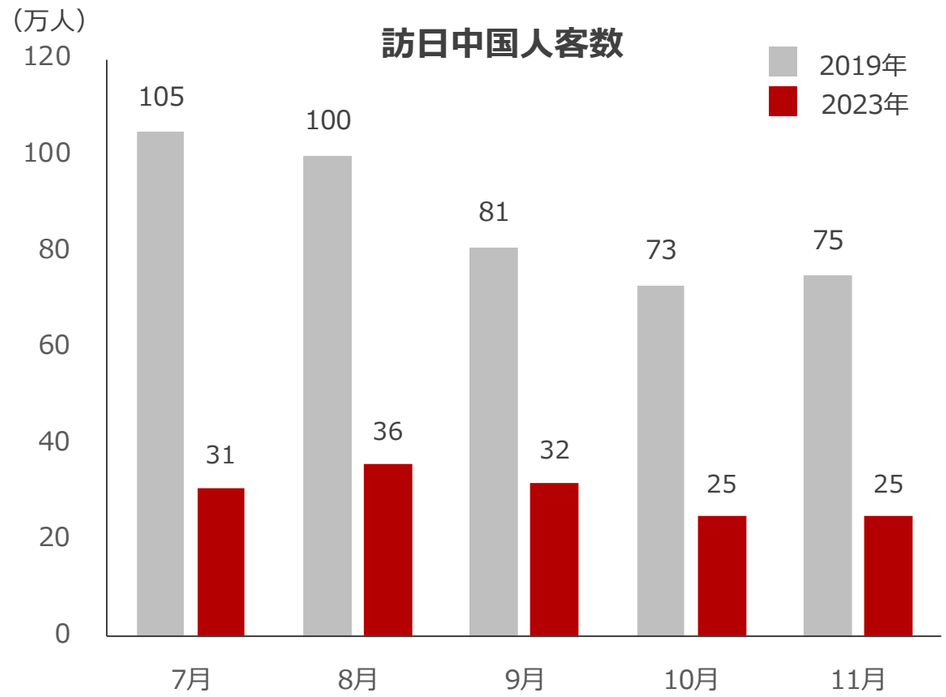
【内部成長】ホテル：運用状況

インバウンド需要はコロナ禍前の水準まで回復し、セントレジスホテル大阪の運営状況は安定的

ホテル（旅行需要）市況

- 2023年11月の訪日外客数は約250万人を超え、コロナ禍前の2019年同月比で同水準まで回復
- 一方、2023年11月の訪日中国人客数は約25万人と、コロナ禍前の2019年同月比で約3割程度の水準に止まる





ホテルの運用状況及び今後の方針

- セントレジスホテル大阪は、収益連動賃料は未発生であるも、賃料固定型マスターリースの採用により収益は安定的に推移
- 2024年5月にマスターリース契約の更新時期が到来予定、現行契約の継続を基本としつつ、更新後の契約内容について検討

・「訪日外客数の推移」及び「訪日中国人客数」は、日本政府観光局（JNTO）の「訪日外客数（2023年11月推計値）」のデータを基に本資産運用会社が作成しています。

財務

【財務】財務の状況①

総額242億円のリファイナンスを実施　固定金利/変動金利、調達年数の最適なバランスを図る

主要財務指標

	2023年10月期（第18期）末時点	2023年4月期（第17期）末時点
有利子負債総額	2,572億円	2,582億円
長期負債比率	98.8%	100.0%
固定金利比率	93.3%	95.0%
平均残存年数	3.6年	3.5年
平均調達金利	0.61%	0.58%
LTV（総資産ベース）	45.2%	45.4%

ファイナンス実績

（第18期（2023年5月1日～2023年10月31日））

借入金額	利率	借入日	調達年数
40億円	変動（全銀協1か月日本円TIBOR+0.170%）	2023年5月31日	1年
グリーンローン 20億円	1.040%	2023年5月31日	8.7年
グリーンローン 20億円	1.120%	2023年5月31日	9.5年
グリーンローン 48億円	0.875%	2023年5月31日	7年
グリーンローン 2億円	0.825%	2023年5月31日	7年
グリーンローン 6億円	0.875%	2023年5月31日	7年
グリーンローン 54億円	変動（全銀協1か月日本円TIBOR+0.190%）	2023年8月31日	4年
グリーンローン 36億円	1.035%	2023年8月31日	7年
グリーンローン 4億円	0.985%	2023年8月31日	7年
グリーンローン 10億円	1.120%	2023年8月31日	8年

サステナビリティファイナンス残高

2023年10月期（第18期）末時点	2023年4月期（第17期）末時点
655億円	453億円

格付の状況

（2023年10月期(第18期)末時点）

JCR
AA（安定的）

R&I
AA-（安定的）

2023年10月期（第18期）のリファイナンス

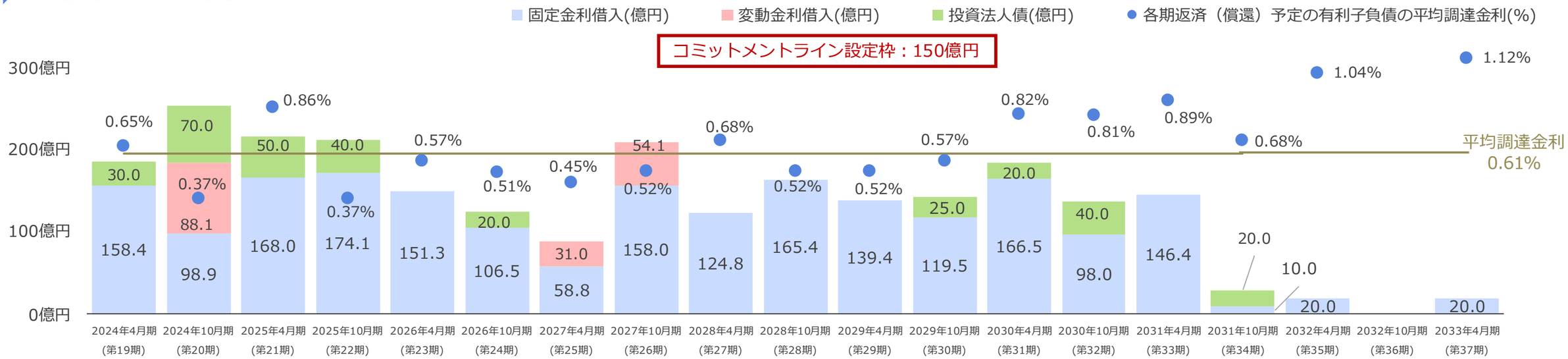
		借入金額	平均調達金利	平均調達年数
返済	固定金利	202億円	0.41%	5.2年
	変動金利	50億円	0.23%	1.8年

		借入金額	平均調達金利	平均調達年数
調達	固定金利	148億円	0.99%	7.6年
	変動金利	94億円	0.24%	2.7年

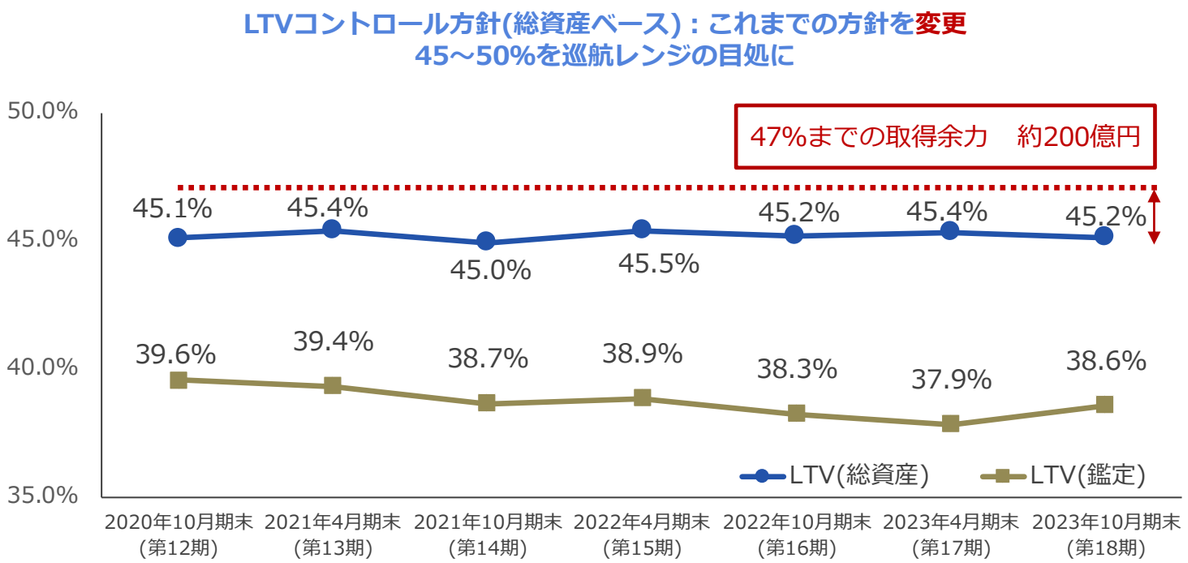
【財務】財務の状況②

運用ガイドラインの変更を受け、LTVコントロール方針(総資産ベース)を見直し 45～50%を巡航レンジの目処に

返済期限の分散状況 （2023年10月期(第18期)末時点）

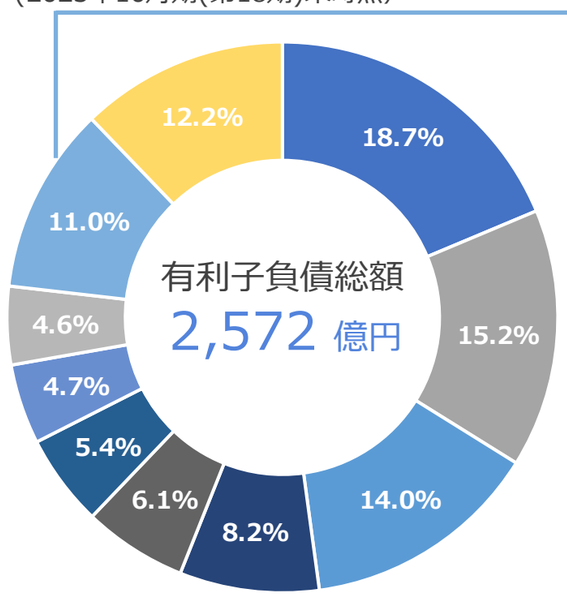


LTVの推移



レンダーフォーメーション

(2023年10月期(第18期)末時点)



三菱UFJ銀行	480億円	18.7%
みずほ銀行	390億円	15.2%
三井住友銀行	359億円	14.0%
三井住友信託銀行	210億円	8.2%
みずほ信託銀行	157億円	6.1%
りそな銀行	139億円	5.4%
農林中央金庫	119億円	4.7%
日本政策投資銀行	117億円	4.6%
日本生命保険	55億円	2.1%
福岡銀行	45億円	1.7%
信金中央金庫	37億円	1.4%
山口銀行	32億円	1.2%
七十七銀行	30億円	1.2%
池田泉州銀行	20億円	0.8%
静岡銀行	18億円	0.7%
広島銀行	18億円	0.7%
あおぞら銀行	12億円	0.5%
十八親和銀行	5億円	0.2%
常陽銀行	5億円	0.2%
西日本シティ銀行	5億円	0.2%
投資法人債	315億円	12.2%

- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2023年10月期（第18期）末時点において適用される利率(金利スワップ契約を締結済の借入は固定化された利率)を各期に返済予定の借入金及び償還予定の投資法人債の発行額を用いて加重平均し算出しています。有利子負債総額に対する「平均調達金利」は前述の基準日において適用される利率(金利スワップの適用も前述と同じ)を有利子負債総額にて加重平均し算出しています。
- 調達先の借入残高は単位未満を切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各金融機関の借入残高及び比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

ESG

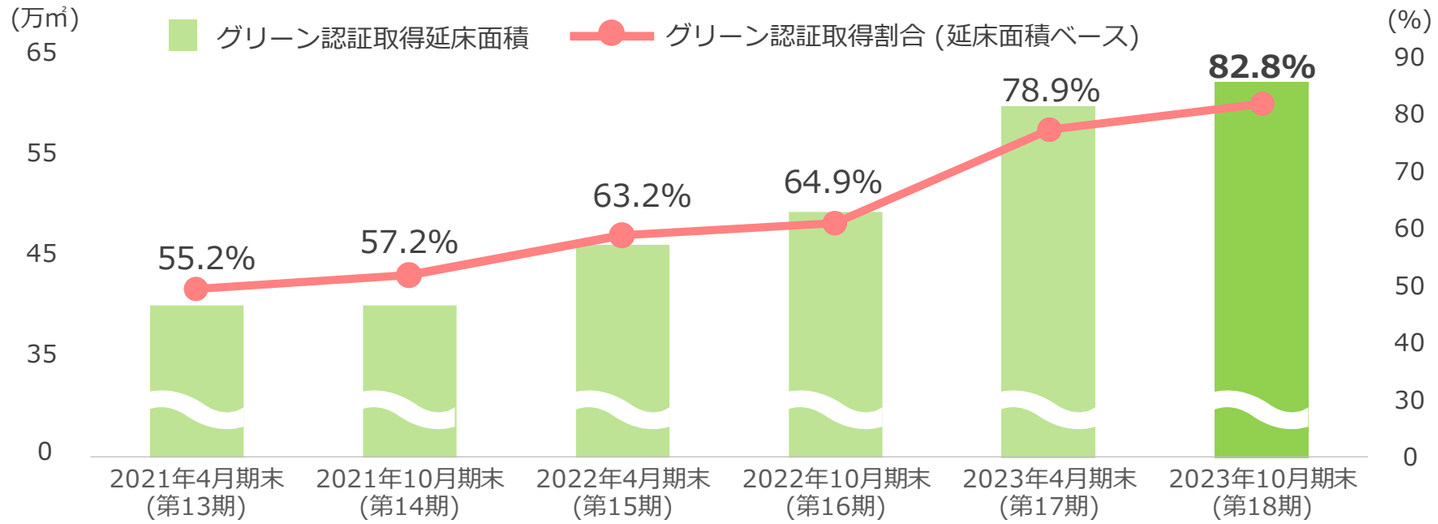
【ESG】グリーン認証取得状況

着実な取組みでグリーン認証取得割合は80%超の水準まで上昇

ポートフォリオのグリーン認証取得割合（延床面積ベース）

目標（KPI）
グリーン認証取得割合70%以上を維持

2023年10月期（第18期）末時点
82.8%



グリーン認証の取得推進

2023年10月期(第18期)グリーン認証の新規取得状況
CASBEE不動産評価認証　11物件　全てAランク

エスティメゾン
麻布永坂

エスティメゾン
麻布十番

エスティメゾン
上町台

エスティメゾン
萱場

（他7物件）

評価ランク別取得状況（2023年10月期(第18期)末時点）

DBJ Green Building認証	56件
★★★★★	1件
★★★★	20件
★★★	34件
★★	1件
CASBEE不動産評価認証	**30件**
Sランク	9件
Aランク	20件
B+ランク	1件

- 「グリーン認証取得延床面積」及び「グリーン認証取得割合(延床面積ベース)」は、登記簿上表示されている建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積に基づき算出し、店舗・保育園等、当該物件の一部がグリーン認証の対象外である場合においても、原則として当該物件全体の延床面積によりグリーン認証取得割合を算出しています。
- 「DBJ Green Building認証」は（5つ星）から（1つ星）の5段階のうちいずれかの認証が付与されます。
- 「CASBEE不動産評価認証」は（S),(A),(B+),(B) の4段階のうちいずれかの認証が付与されます。

参考資料

主要経営指標の推移

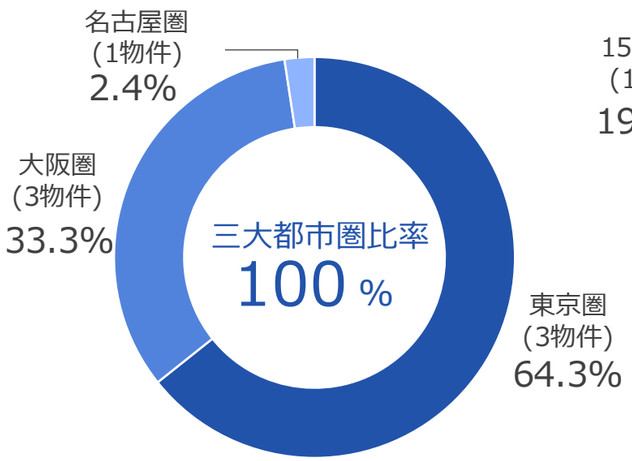
決算期		第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
年月		2021年10月期	2022年4月期	2022年10月期	2023年4月期	2023年10月期
運用日数	(日)	184	181	184	181	184
不動産賃貸事業収益	(百万円)	14,474	14,756	15,082	15,358	15,384
不動産等売却損益	(百万円)	2,452	―	710	―	1,097
賃貸NOI	(百万円)	11,160	11,354	11,380	11,442	11,425
減価償却費	(百万円)	2,455	2,489	2,573	2,627	2,637
当期純利益	(百万円)	8,520	6,745	7,204	6,637	7,408
資本的支出	(百万円)	727	700	722	896	1,016
総資産額	(百万円)	555,644	579,931	570,999	569,205	569,478
有利子負債額	(百万円)	249,942	263,642	258,242	258,242	257,242
総資産LTV (総資産有利子負債比率)	(%)	45.0	45.5	45.2	45.4	45.2
鑑定LTV	(%)	38.7	38.9	38.3	37.9	38.6
純資産額	(百万円)	287,642	298,782	294,484	293,617	293,226
分配総額	(百万円)	7,732	7,524	7,509	7,803	8,657
自己資本利益率(年換算値)	(%)	5.9	4.6	4.8	4.6	5.0
DSCR	(倍)	12.1	13.6	13.8	14.4	13.4
FFO (Funds from Operation)	(百万円)	8,523	9,236	9,068	9,266	8,951
AFFO (Adjusted Funds from Operation)	(百万円)	7,796	8,535	8,346	8,369	7,934
FFOペイアウトレシオ	(%)	90.7	81.5	82.8	84.2	96.7
発行済投資口の総口数	(口)	4,288,666	4,431,133	4,381,482	4,381,482	4,381,482
1口当たり純資産額	(円)	67,070	67,428	67,211	67,013	66,924
1口当たりNAV	(円)	86,323	87,809	89,088	90,921	86,983
1口当たり当期純利益	(円)	1,986	1,522	1,636	1,514	1,690
1口当たり分配金	(円)	1,803	1,698	1,714	1,781	1,976
1口当たりFFO	(円)	1,987	2,084	2,069	2,114	2,043
内部留保取崩額	(百万円)	408	778	305	1,105	–
うち一時差異等調整積立金(RTA)取崩額	(百万円)	70	187	222	194	–
内部留保積立額	(百万円)	1,195	―	―	―	–
内部留保期末残高 (分配金控除後)	(百万円)	2,189	1,410	1,105	―	–
期末時点投資口価格(終値)	(円)	86,200	76,200	80,100	77,100	79,600
インプライドキャップレート	(%)	3.7	3.9	3.8	4.0	3.9
期末保有物件数	(件)	117	119	120	120	120
取得価格合計	(百万円)	527,786	563,886	554,466	554,466	548,726
鑑定評価額合計	(百万円)	605,508	647,973	643,093	650,544	627,534
含み益	(百万円)	90,301	97,835	103,366	112,554	96,548
含み益率	(%)	17.5	17.8	19.2	20.9	18.2

- 賃貸NOI =不動産賃貸事業収益 -不動産賃貸事業費用 +減価償却費
- 総資産LTV =有利子負債額 ÷総資産額 ×100
- 鑑定LTV =有利子負債額 ÷(総資産額 +含み益) ×100
- 自己資本利益率 =当期純利益÷{(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷2} ×100
- DSCR =(経常利益＋支払利息･投資法人債利息＋減価償却費±不動産等売却損益)÷利息の支払額
- FFO =当期純利益 +当期減価償却費±不動産等売却損益±特別損益
- AFFO =FFO – 資本的支出
- FFOペイアウトレシオ＝分配金総額 ÷ FFO
- 1口当たりNAV =(期末純資産額 +含み益 - 分配総額) ÷発行済総投資口数の総口数
- 1口当たり当期純利益 =当期純利益 ÷日数により加重計算した平均投資口数
- インプライドキャップレート=NOI(年換算)÷(期末時価総額 + 有利子負債額 + 預り敷金保証金 - 現預金)

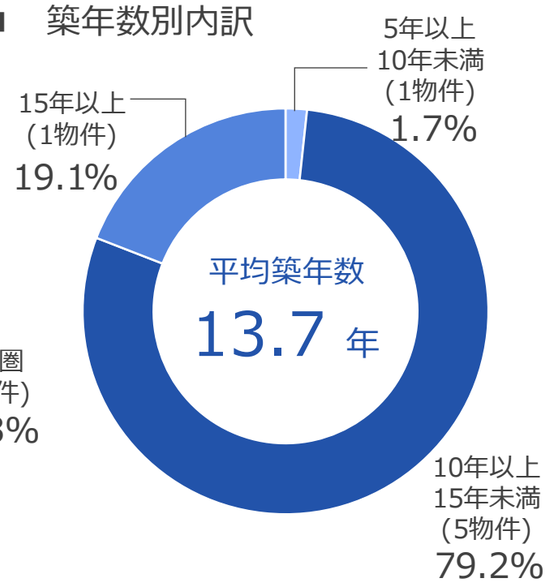
アセットタイプ別分散状況

オフィスビルポートフォリオの分散状況 (2023年10月期(第18期)末時点・取得価格ベース)

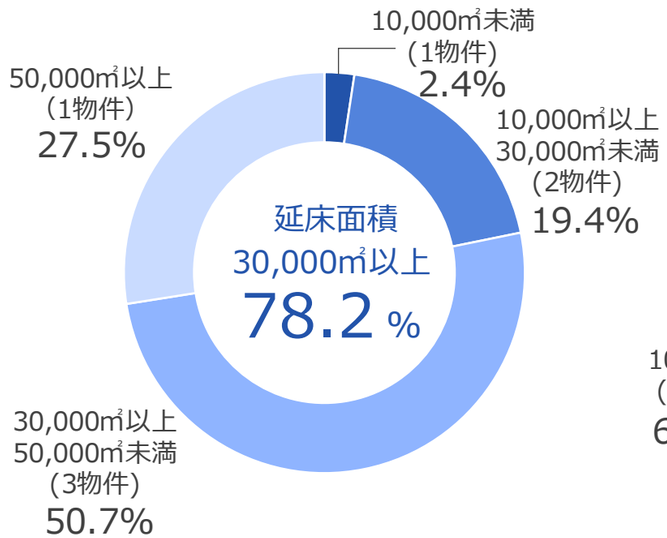
■ エリア別内訳



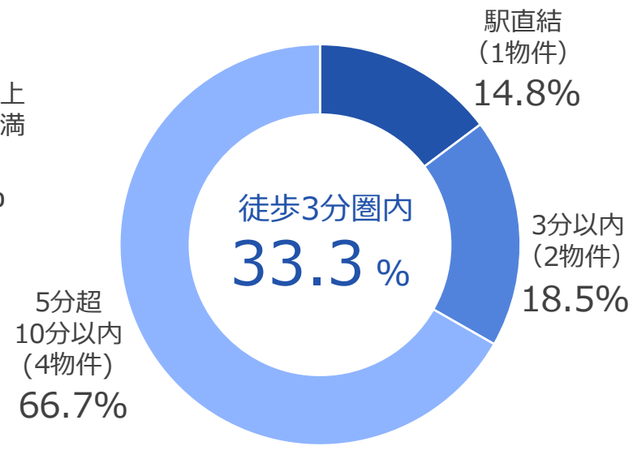
■ 築年数別内訳



■ 延床面積別内訳

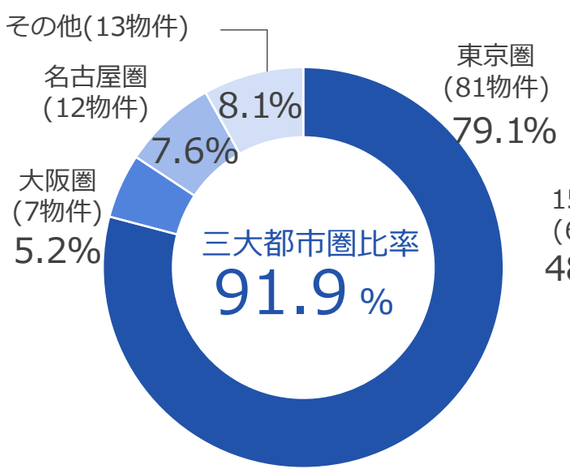


■ 最寄駅からの徒歩分数

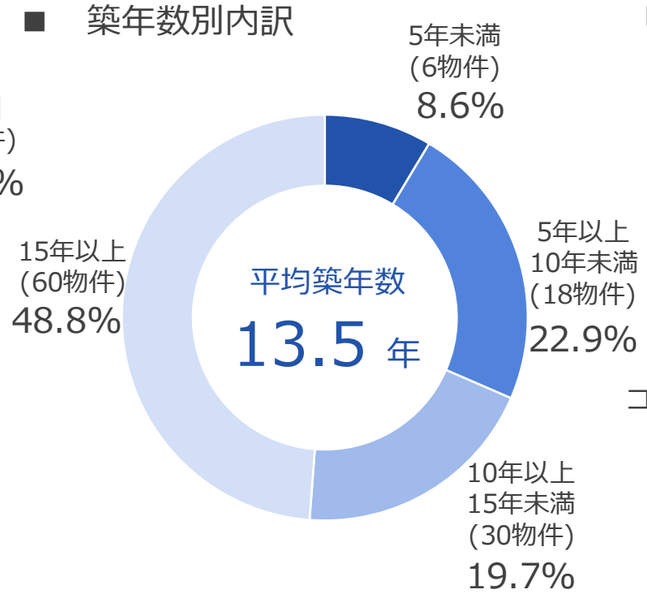


住居ポートフォリオの分散状況（2023年10月期(第18期)末時点・取得価格ベース（部屋タイプ別内訳のみ戸数ベース））

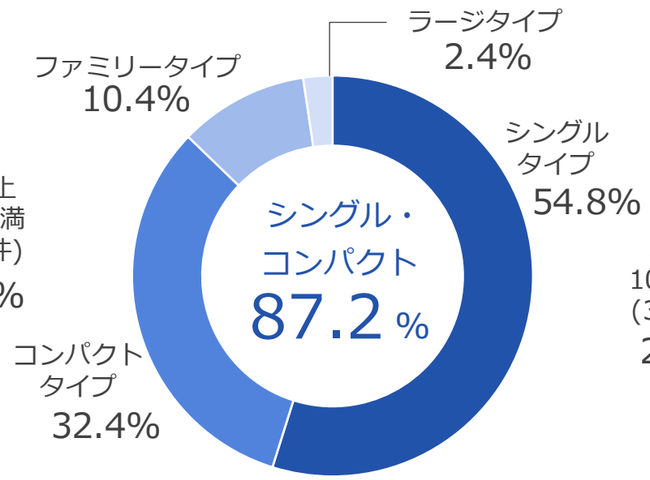
■ エリア別内訳



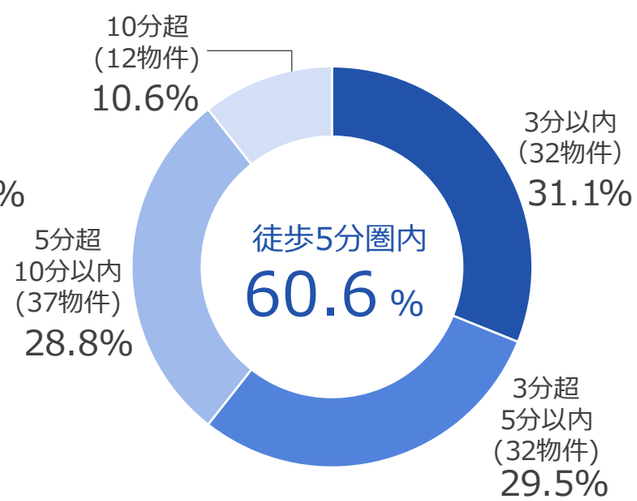
■ 築年数別内訳



■ 部屋タイプ別内訳



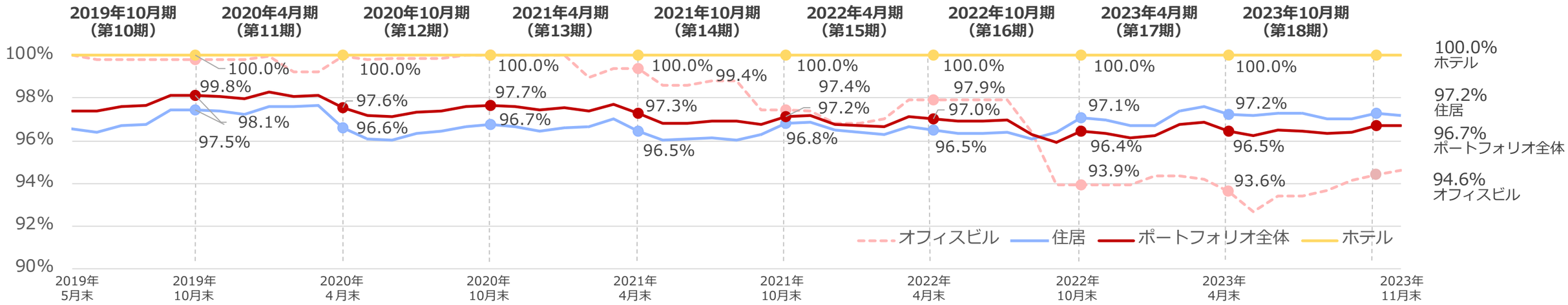
■ 最寄駅からの徒歩分数



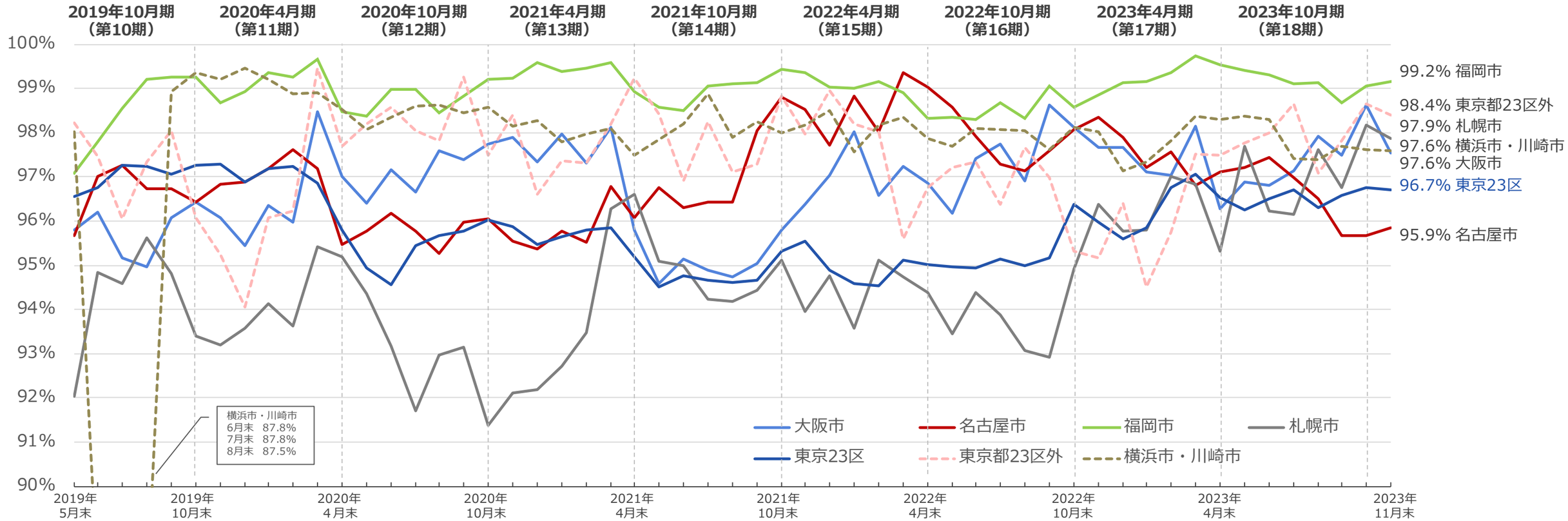
- 部屋タイプ別内訳はサブリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所を除く住居を対象として算出しています。

用途別稼働率・住居：エリア別稼働率推移

用途別稼働率推移



住居：エリア別稼働率推移



- 稼働率は2019年5月から2023年11月までの各月末において保有するそれぞれの用途及びエリア区分に属する運用資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
- ホテルの稼働率はテナント稼働率として100%となります。営業上の稼働率とは異なります。

ESGへの取組み　マテリアリティ・KPI

具体的な取組みの詳細については、**ESG特設サイト**をご参照ください。

	マテリアリティ	目標（KPI）	実績
環境 **(Environment)**	気候変動への対応推進	・GHG排出削減 中期目標(2030年度までに)Scope1、Scope2について総排出量を42%削減(2021年度比) 長期目標(2050年度までに)ネットゼロを達成 Scope3については、総排出量を算定し削減する ・2028年度(注1)までにポートフォリオのエネルギー消費原単位10%削減(2018年度比) ・2030年度までにグリーンリース契約の割合をポートフォリオで25%以上達成	2022年度実績 ・GHG排出量(Scope1,2)：2021年度対比50.7%削減 ・エネルギー消費原単位：2018年度対比8.3%削減 ・廃棄物排出原単位：2018年度対比43.2%削減 ・水使用原単位：2018年度対比11.5%削減 2023年10月期末(第18期)実績 ・グリーンリース契約の割合：25.8% ・グリーン認証取得割合：82.8%
	人と自然の共生と 資源環境への取組み	・緑化の推進及び生物多様性の尊重 ・ポートフォリオの廃棄物排出原単位について2018年度の水準より増加させない ・ポートフォリオの水使用原単位について2018年度の水準より増加させない	
	環境性能に優れた 不動産への投資	・ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持 ・ZEH物件の取組み推進	
社会 **(Social)**	入居者、テナントへの 安心・安全・快適な 空間の提供	・入居者・テナント満足度調査の定期的な実施、満足度向上に向けた取組み推進 ・建物（空間）の快適性・健康性に関する認証取得推進 ・地震リスク、水害リスクの定期的なモニタリング及びリスク低減に向けた取組み ・サプライチェーンにおけるESGへの取組みの定期的なモニタリング及び協働推進	・2023年7～8月においてテナント満足度調査を実施 ・ポートフォリオ地震PML値:2.0%（2023年10月末時点） ・浸水リスク(浸水深度0.5m以上) のある物件割合:63.8% （2023年10月末時点）
	社会貢献活動	・社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献 ・2023年度までに「積水ハウスマッチングプログラム」 （従業員と会社の共同寄付制度）の参加率：45%	・災害救援自動販売機やAED（自動体外式除細動器）等防災関連設備の導入 ・シェアサイクルやフードトラックの導入 ・「積水ハウスマッチングプログラム」参加率：44.6% （2022年度実績(注2)）
	働きがいのある 職場づくり	・2023年度までに a.女性管理職比率：7% b.1人当たり月平均総労働時間：162時間 c.男性従業員育児休業取得率：100% d.年次有給休暇取得率：70% ・1人当たり年間社外研修受講回数：2回 ・年間社内研修参加率：100% ・積水ハウスグループ人権方針の実践	2022年度実績（注2） a.女性管理職比率：4.0% b.1人当たり月平均総労働時間：159.9時間 c.男性従業員育児休業取得率：100% d.年次有給休暇取得率：75.6% ・1人当たり年間社外研修受講回数：2.4回 ・年間社内研修参加率：100%
ガバナンス **(Governance)**	コーポレートガバナンス 体制の強化	・役員会・取締役会の実効性向上 実効性評価アンケートの実施（年1回） ・コンプライアンスの浸透 外部専門家等によるコンプライアンス研修（年4回）参加率：100% ・内部管理体制の強化 内部監査の実施（年2回） ・リスク管理体制の強化 リスクマネジメント会議の実施（年2回）	2022年度実績(注2) ・役員会・取締役会の実効性評価アンケートの実施：1回 ・外部専門家等によるコンプライアンス研修の実施：4回 参加率：99.6% ・内部監査計画に基づく内部監査の実施：2回 ・リスクマネジメント会議の実施：2回
	ステークホルダーへの 情報開示とエンゲージメント	・適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上 ・ステークホルダーとの信頼関係の構築	・ESGレポートを2023年12月に発行 ・投資法人ウェブサイトを2023年5月にリニューアル ・2022年４月期及び10月期におけるIR活動の実績 IRミーティングの実施回数：国内136回・海外60回 個人投資家向けセミナー参加回数：4回

（注1）原則として2028年度以降は5年毎に削減目標を設定します。
（注2）原則として資産運用会社の会計年度である2022年2月から2023年1月の実績値を記載しています。

ポートフォリオ構築方針

用途別投資比率

「持続可能な生活拠点」としての「住居」と「持続可能な事業活動拠点」としての「オフィスビル」を中核資産とするポートフォリオを構築

用途	具体的なアセットタイプの例	投資比率 (取得価格ベース)	中期的な 投資比率目標	2023年10月期 (第18期)末時点
中核資産 住居	住居、学生寮、社宅	50～80%	65%程度	49.2%
オフィスビル	オフィスビル、データセンター	15～45%	30%程度	47.7%
ホテル	ホテル	0～15%	5%程度	3.1%
商業施設等	商業施設 サービスアパートメント シニアハウジング （サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、デイケアセンター）			

・「中期的な投資比率目標」は、中期的に目標とするポートフォリオにおける投資比率の目安を記載しています。当該各比率を達成することについて保証又は約束するものではなく、実際の投資比率は当該各比率と大幅に異なる可能性があります。

用途別エリア投資比率

用途	重点投資エリア	エリア別投資比率 (取得価格ベース)	2023年10月 (第18期)末時点
住居	東京圏	70%以上	79.1%
オフィスビル・ホテル・商業施設等	三大都市圏 (東京圏、大阪圏、名古屋圏)	80%以上	100.0%

参考資料

ポートフォリオ一覧①

(2023年10月期 (第18期) 末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	賃貸可能面積(㎡)	稼働率(%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法					鑑定NOI(百万円)
								前期比			収益価格(百万円)	直接還元利回り(%)	前期比	収益価格(百万円)	割引率(%)	前期比	最終還元利回り(%)	前期比	
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	38,577.99	84.3	2011年 2月	66,700	△21,300	69,408	△2,708	68,400	3.1	–	66,000	2.9	–	3.3	–	2,148
O-002	御殿山ＳＨビル	東京都品川区	46,350	17,999.97	100.0	2011年 2月	57,100	△6,400	44,142	12,957	58,500	3.2	–	56,500	3.2	–	3.4	–	1,852
O-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	29,657.53	100.0	2011年 2月	54,600	–	41,743	12,856	55,900	3.5	–	54,100	3.2	–	3.7	–	1,992
O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	17,006.94	100.0	2010年 5月	44,200	△400	35,716	8,483	45,100	3.3	–	43,300	3.1	–	3.5	–	1,528
O-005	ＨＫ淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	4,554.52	100.0	2015年 7月	6,330	90	4,168	2,161	6,500	3.5	–	6,250	3.6	–	3.7	–	233
O-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	4,442.75	100.0	2011年 3月	7,450	130	6,090	1,359	7,550	3.8	△ 0.1	7,400	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	293
O-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	21,735.42	93.5	2006年 1月	52,800	700	49,949	2,850	56,500	3.1	△ 0.1	51,300	2.9	△ 0.1	3.3	△ 0.1	1,738
オフィスビル計			261,650	133,975.12	94.4	–	289,180	△27,180	251,219	37,960	298,450	–	–	284,850	–	–	–	–	9,787
R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区	6,540	5,515.43	97.7	2005年 2月	8,110	130	6,575	1,534	8,400	3.1	△ 0.1	7,990	3.3	△ 0.1	3.3	△ 0.1	269
R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	2,019.10	94.9	2004年 1月	2,090	60	1,761	328	2,150	3.2	△ 0.1	2,060	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	73
R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	2,062.10	95.7	2003年 6月	2,520	30	2,020	499	2,580	3.3	–	2,490	3.4	–	3.5	–	88
R-004	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	781.02	100.0	2004年 10月	971	31	910	60	1,000	3.1	△ 0.1	958	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	33
R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区	1,610	1,706.54	97.4	2004年 2月	2,040	60	1,531	508	2,090	3.2	△ 0.1	2,020	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	69
R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	1,881.19	97.7	2004年 8月	1,960	50	1,513	446	1,990	3.4	△ 0.1	1,950	3.4	△ 0.1	3.6	△ 0.1	69
R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	2,978.28	94.6	2004年 7月	2,690	80	2,052	637	2,730	3.4	△ 0.1	2,670	3.4	△ 0.1	3.6	△ 0.1	96
R-008	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	3,741.01	93.3	2004年 7月	3,040	130	2,337	702	3,100	3.5	△ 0.1	3,020	3.5	△ 0.1	3.7	△ 0.1	113
R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	2,279.21	100.0	2005年 11月	1,970	40	1,453	516	2,000	3.7	△ 0.1	1,960	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	79
R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	1,070.13	91.2	2005年 11月	1,430	△10	1,059	370	1,440	3.1	–	1,410	2.9	–	3.2	–	46
R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	2,619.17	100.0	2007年 2月	1,980	100	1,579	400	2,010	3.5	△ 0.1	1,940	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	73
R-013	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	4,613.04	97.2	2006年 3月	3,210	10	2,860	349	3,260	4.1	–	3,190	4.0	–	4.2	–	140
R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	1,285.83	100.0	2006年 2月	1,010	17	871	138	1,030	3.9	△ 0.1	1,000	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	44
R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	1,804.48	98.6	2007年 2月	1,200	30	1,105	94	1,220	3.8	△ 0.1	1,170	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	50
R-016	エスティメゾン五反田	東京都品川区	3,110	3,871.15	95.7	2006年 3月	3,760	80	3,010	749	3,790	3.6	△ 0.1	3,740	3.3	△ 0.1	3.8	△ 0.1	141
R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	2,979.85	98.4	2006年 8月	3,220	90	2,665	554	3,290	3.4	△ 0.1	3,190	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	117
R-018	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	2,602.30	95.6	2006年 6月	2,600	60	2,106	493	2,650	3.5	△ 0.1	2,540	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	96
R-019	エスティメゾン南麻布	東京都港区	1,250	1,082.12	96.2	2006年 8月	1,460	40	1,286	173	1,490	3.2	△ 0.1	1,420	3.0	△ 0.1	3.4	△ 0.1	50
R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	2,824.86	97.7	2007年 2月	2,530	60	1,849	680	2,580	3.7	△ 0.1	2,480	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	97
R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	1,755.31	96.0	2007年 2月	3,140	90	2,703	436	3,210	3.2	△ 0.1	3,060	3.0	△ 0.1	3.4	△ 0.1	103
R-023	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	1,274.49	100.0	2007年 2月	1,070	20	960	109	1,090	3.6	△ 0.1	1,050	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	42
R-027	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	1,176.78	100.0	2007年 11月	1,250	30	994	255	1,270	3.6	△ 0.1	1,220	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	47
R-028	エスティメゾン千駄木	東京都文京区	698	897.30	97.3	2008年 1月	842	21	668	173	858	3.6	△ 0.1	826	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	33
R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	9,106.08	99.3	2007年 11月	2,800	70	2,147	652	2,830	4.2	△ 0.1	2,780	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	130
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	3,924.58	100.0	2007年 12月	2,390	70	1,882	507	2,410	3.9	△ 0.1	2,380	3.8	△ 0.1	4.1	△ 0.1	100
R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	1,500	3,118.11	88.0	2008年 2月	1,820	70	1,526	293	1,840	3.9	△ 0.1	1,810	3.9	△ 0.1	4.1	△ 0.1	77
R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	801	2,163.98	96.3	2006年 11月	989	18	804	184	997	4.1	△ 0.1	986	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	44
R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	894.64	97.1	2008年 1月	986	29	753	232	1,010	3.4	△ 0.1	975	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	36
R-037	エスティメゾン板橋Ｃ６	東京都板橋区	2,560	4,036.66	96.5	2008年 3月	3,030	70	2,420	609	3,080	3.6	△ 0.1	3,010	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	118
R-038	シャーメゾンステージ博多	福岡県福岡市	2,360	9,614.80	100.0	2005年 1月	2,860	△50	2,265	594	2,850	4.4	0.1	2,870	3.5	–	4.7	0.2	144
R-039	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	1,611.54	100.0	2006年 9月	1,510	10	1,183	326	1,530	3.5	–	1,500	3.3	–	3.7	–	56
R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	2,275.24	97.1	2005年 2月	2,220	60	1,728	491	2,280	3.5	△ 0.1	2,200	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	85
R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,950	4,427.65	93.2	2008年 10月	2,280	70	1,904	375	2,310	4.1	△ 0.1	2,270	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	100
R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	2,040.35	100.0	2007年 2月	1,200	20	904	295	1,210	3.7	–	1,190	3.5	–	3.8	–	46
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	1,798.97	100.0	2006年 6月	767	–	603	163	771	3.9	–	762	3.7	–	4.0	–	31
R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	7,514.76	100.0	1996年 2月	2,300	60	1,898	401	2,310	4.1	△ 0.1	2,300	3.8	△ 0.1	4.3	△ 0.1	109
R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	2,324.65	97.5	2006年 2月	2,230	–	1,872	357	2,250	3.5	–	2,220	3.3	–	3.7	–	84
R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	3,701.70	96.6	2004年 9月	3,890	70	3,352	537	3,970	3.4	△ 0.1	3,850	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	143
R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	6,177.20	98.1	2006年 2月	7,380	10	6,123	1,256	7,510	3.4	–	7,320	3.2	–	3.6	–	264

ポートフォリオ一覧②

(2023年10月期 (第18期) 末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	賃貸可能面積(㎡)	稼働率(%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法					鑑定NOI(百万円)
								前期比			収益価格(百万円)	直接還元利回り(%)	前期比	収益価格(百万円)	割引率(%)	前期比	最終還元利回り(%)	前期比	
R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	1,050	2,016.79	92.8	2008年 8月	1,190	30	1,042	147	1,210	4.0	△ 0.1	1,180	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	51
R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	812	2,168.59	85.0	2007年 7月	965	26	828	136	975	4.1	△ 0.1	960	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	42
R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	6,728.20	100.0	2005年 8月	1,380	20	1,140	239	1,380	4.6	–	1,380	4.4	–	4.8	–	71
R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	4,014.07	100.0	2006年 2月	1,850	60	1,632	217	1,880	4.1	△ 0.1	1,840	4.0	△ 0.1	4.3	△ 0.1	80
R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区	1,360	1,498.13	100.0	2009年 8月	1,520	–	1,319	200	1,550	3.3	△ 0.1	1,500	3.1	△ 0.1	3.5	△ 0.1	55
R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	2,352.90	96.5	2010年 2月	2,650	–	2,207	442	2,710	3.4	–	2,630	3.2	–	3.6	–	97
R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区	1,770	1,943.17	97.9	2009年 6月	2,140	30	1,697	442	2,200	3.3	△ 0.1	2,120	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	76
R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	2,877.90	100.0	2007年 11月	1,890	50	1,574	315	1,920	3.7	△ 0.1	1,870	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	75
R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区	2,400	2,675.11	93.8	2003年 9月	3,190	10	2,361	828	3,220	3.2	–	3,160	3.0	–	3.3	–	106
R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	1,889.50	91.8	2009年 4月	2,160	80	1,581	578	2,220	3.3	△ 0.1	2,140	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	76
R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区	1,540	1,199.86	100.0	2009年 11月	2,000	130	1,496	503	2,060	3.1	△ 0.1	1,980	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	67
R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区	861	1,035.78	93.5	2009年 2月	1,080	40	833	246	1,100	3.2	△ 0.1	1,070	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	36
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	1,073.59	100.0	2009年 5月	1,230	40	980	249	1,250	3.4	△ 0.1	1,220	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	44
R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区	1,870	2,023.72	96.9	2009年 6月	2,150	40	1,865	284	2,190	3.4	△ 0.1	2,130	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	78
R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区	1,020	1,107.57	95.5	2009年 10月	1,140	20	966	173	1,170	3.5	△ 0.1	1,130	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	42
R-063	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	1,299.60	95.6	2009年 2月	1,150	30	945	204	1,180	3.4	△ 0.1	1,140	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	41
R-064	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	1,531.89	95.4	2009年 10月	1,320	30	1,089	230	1,350	3.5	△ 0.1	1,310	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	49
R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	1,527.52	98.5	2009年 3月	1,430	50	1,119	310	1,460	3.3	△ 0.1	1,410	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	49
R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区	2,490	3,180.90	100.0	2010年 4月	2,990	90	2,358	631	3,050	3.5	△ 0.1	2,970	3.5	△ 0.1	3.7	△ 0.1	111
R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区	3,290	4,302.84	98.8	2009年 11月	3,780	80	3,188	591	3,840	3.6	△ 0.1	3,760	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	145
R-068	エスティメゾン王子	東京都北区	1,650	2,289.44	100.0	2010年 7月	1,930	40	1,539	390	1,960	3.6	△ 0.1	1,910	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	74
R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	1,650.66	93.9	2012年 11月	2,040	–	1,479	560	2,060	3.2	–	2,020	3.0	–	3.3	–	68
R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	1,382.32	100.0	2012年 11月	1,740	–	1,350	389	1,760	3.2	–	1,720	3.0	–	3.3	–	58
R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	1,819.90	95.9	2013年 3月	2,300	20	1,831	468	2,330	3.4	–	2,280	3.2	–	3.6	–	81
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	2,512.91	96.5	2011年 1月	3,610	–	2,858	751	3,640	3.2	–	3,590	3.0	–	3.4	–	120
R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	東京都千代田区	555	803.36	100.0	2006年 10月	652	16	583	68	665	3.5	△ 0.1	647	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	25
R-074	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	4,809.68	89.0	2007年 10月	2,650	20	2,321	328	2,690	3.9	△ 0.1	2,630	3.9	△ 0.1	4.1	△ 0.1	111
R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	5,213.51	94.9	2006年 2月	2,850	70	2,527	322	2,910	3.7	△ 0.1	2,830	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	115
R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	9,469.65	98.0	2008年 1月	10,700	–	7,779	2,920	10,800	3.3	–	10,600	3.1	–	3.4	–	368
R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区	8,630	9,905.97	96.6	2007年 9月	12,100	100	8,174	3,925	12,200	3.3	–	11,900	3.1	–	3.4	–	415
R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市	2,070	5,704.63	94.0	2007年 4月	2,290	50	2,122	167	2,320	4.3	△ 0.1	2,270	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	107
R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	13,812.40	100.0	1999年 11月	5,100	20	4,476	623	5,160	4.4	△ 0.1	5,070	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	240
R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	2,180.78	96.5	2013年 5月	2,260	–	1,793	466	2,300	3.5	–	2,240	3.5	–	3.7	–	83
R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	2,107.88	96.8	2014年 2月	2,300	50	1,856	443	2,340	3.4	△ 0.1	2,280	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	81
R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	7,360.37	96.9	2008年 12月	3,280	–	2,988	291	3,300	4.0	–	3,250	3.8	–	4.1	–	148
R-083	プライムメゾン南２条	北海道札幌市	1,930	6,019.09	99.1	2009年 11月	2,070	–	1,774	295	2,070	4.1	–	2,060	3.9	–	4.2	–	99
R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	4,102.08	99.1	2009年 10月	1,290	–	1,145	144	1,290	4.1	–	1,290	3.9	–	4.2	–	63
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2,309	10,268.74	98.7	2011年 2月	2,535	40	2,084	450	2,410	4.5	△ 0.1	2,400	4.3	△ 0.1	4.6	△ 0.1	127
R-086	シャーメゾンステージ八広	東京都墨田区	1,910	3,409.16	100.0	2011年 1月	2,160	40	1,793	366	2,190	3.8	△ 0.1	2,140	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	86
R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	3,010.66	97.3	2014年 6月	5,960	30	4,211	1,748	6,040	2.9	–	5,880	2.7	–	3.0	–	179
R-089	エスティメゾン鵜の森	三重県四日市市	830	2,280.00	100.0	2009年 4月	836	–	740	95	844	5.0	–	832	4.8	–	5.2	–	45
R-091	シャーメゾンステージ日野	東京都日野市	1,390	2,827.55	98.1	2010年 1月	1,580	20	1,352	227	1,590	4.1	–	1,580	3.9	–	4.2	–	70
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	5,461.13	97.5	2014年 6月	5,260	80	4,513	746	5,360	3.7	△ 0.1	5,160	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	209
R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	15,341.68	100.0	2002年 2月	6,360	20	5,113	1,246	6,390	4.2	–	6,330	4.0	–	4.3	–	309
R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	1,972.59	96.6	2014年 7月	2,800	80	2,361	438	2,860	3.3	△ 0.1	2,740	3.1	△ 0.1	3.5	△ 0.1	97
R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	2,879.20	96.5	2014年 12月	3,400	120	2,872	527	3,470	3.4	△ 0.1	3,320	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	122
R-096	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	2,225.52	97.5	2005年 8月	1,260	–	1,041	218	1,270	3.8	–	1,250	3.5	–	4.0	–	50

参考資料

ポートフォリオ一覧③

(2023年10月期 (第18期) 末時点)

物件番号	物件名称		所在地	取得価格(百万円)	賃貸可能面積(㎡)	稼働率(%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法					鑑定NOI(百万円)
									前期比			収益価格(百万円)	直接還元利回り(%)	前期比	収益価格(百万円)	割引率(%)	前期比	最終還元利回り(%)	前期比	
R-098	プライムメゾン白金高輪		東京都港区	4,900	3,923.76	96.2	2015年 6月	5,530	150	4,739	790	5,660	3.3	△ 0.1	5,400	3.1	△ 0.1	3.5	△ 0.1	193
R-099	プライムメゾン市谷山伏町		東京都新宿区	4,220	4,099.04	93.6	2015年 10月	4,290	20	4,056	233	4,410	3.4	–	4,240	3.2	–	3.6	–	157
R-100	エスティメゾン森下		東京都墨田区	655	748.92	96.6	2017年 2月	740	–	621	118	753	3.6	–	734	3.4	–	3.8	–	27
R-101	プライムメゾン白金台タワー		東京都品川区	7,950	6,772.89	93.9	2016年 5月	11,200	100	7,851	3,348	11,500	3.1	△ 0.1	11,000	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	365
R-102	プライムメゾン大塚		東京都豊島区	3,700	3,921.35	96.0	2017年 1月	4,900	130	3,629	1,270	5,020	3.3	△ 0.1	4,850	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	168
R-103	プライムメゾン浅草橋		東京都台東区	1,680	2,033.06	89.9	2016年 10月	2,190	40	1,656	533	2,240	3.3	△ 0.1	2,170	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	75
R-104	プライムメゾン代官山		東京都目黒区	2,520	1,779.17	92.4	2017年 1月	3,510	130	2,492	1,017	3,600	3.1	△ 0.1	3,470	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	114
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト		東京都品川区	3,400	3,569.73	96.5	2011年 1月	4,920	160	3,385	1,534	5,000	3.2	△ 0.1	4,890	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	166
R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス		東京都江東区	6,050	23,538.73	96.2	2008年 2月	7,760	80	5,592	2,167	7,920	–	–	7,690	3.6	△ 0.1	–	–	363
R-108	エスティメゾン井尻		福岡県福岡市	390	1,430.60	100.0	2008年 1月	437	–	431	5	440	4.3	–	436	4.1	–	4.5	–	20
R-109	プライムメゾン三田綱町		東京都港区	2,040	1,387.12	95.3	2017年 10月	2,530	△10	2,026	503	2,580	3.4	–	2,510	3.2	–	3.6	–	88
R-110	プライムメゾン本郷		東京都文京区	2,600	2,423.46	95.5	2018年 3月	3,050	△20	2,573	476	3,110	3.4	–	3,020	3.2	–	3.6	–	108
R-111	プライムメゾン蔵前		東京都台東区	2,190	2,259.40	95.6	2018年 11月	2,600	–	2,159	440	2,640	3.5	–	2,580	3.3	–	3.7	–	93
R-112	エスティメゾン横浜青葉台	ノース	神奈川県横浜市	3,020	6,808.84	100.0	2018年 7月	3,660	–	2,977	682	1,740	3.9	–	1,690	3.7	–	4.1	–	153
		サウス					1990年 7月					1,990	4.0	–	1,930	3.8	–	4.2	–	
R-113	エスティメゾン静岡鷹匠		静岡県静岡市	660	1,731.52	100.0	2006年 2月	656	△9	659	△3	664	4.8	–	653	4.6	–	5.0	–	36
R-114	シャーメゾンステージ広瀬通		宮城県仙台市	865	2,552.40	100.0	2006年 1月	972	23	966	5	985	4.0	–	966	3.8	–	4.2	–	43
R-115	エスティメゾン東別院		愛知県名古屋市	2,190	4,856.22	100.0	2009年 2月	2,230	–	2,259	△29	2,250	4.1	△ 0.1	2,220	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	99
R-116	エスティメゾン萱場		愛知県名古屋市	900	2,170.80	96.2	2012年 2月	958	7	931	26	969	4.3	△ 0.1	953	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	44
R-117	エスティメゾン白壁南		愛知県名古屋市	660	1,240.28	100.0	2014年 1月	708	11	679	28	712	4.1	△ 0.1	706	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	30
R-118	プライムメゾン下北沢		東京都世田谷区	2,580	1,991.72	92.1	2019年 12月	2,840	100	2,624	215	2,920	3.1	△ 0.1	2,800	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	91
R-119	プライムメゾン目黒		東京都目黒区	2,310	1,335.62	88.4	2018年 8月	2,560	80	2,344	215	2,620	3.1	△ 0.1	2,530	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	82
R-120	プライムメゾン両国		東京都墨田区	1,530	1,499.10	90.5	2019年 2月	1,630	30	1,561	68	1,660	3.3	△ 0.1	1,610	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	55
R-121	プライムメゾン中目黒		東京都目黒区	10,000	6,033.98	97.4	2019年 11月	11,200	100	10,155	1,044	11,600	3.1	△ 0.1	11,000	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	361
R-122	プライムメゾン板橋		東京都板橋区	4,800	4,557.89	98.3	2019年 2月	5,220	110	4,920	299	5,350	3.3	△ 0.1	5,160	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	179
R-123	プライムメゾン江古田の杜		東京都中野区	10,500	29,048.95	98.1	2018年 7月	10,900	–	10,940	△40	10,700	–	–	11,000	4.1	–	–	–	543
R-124	プライムメゾン早稲田通り		東京都新宿区	2,200	1,819.35	97.3	2020年 2月	2,690	20	2,250	439	2,690	3.1	–	2,680	2.9	–	3.2	–	83
R-125	エスティメゾン登戸		神奈川県川崎市	490	657.79	93.8	2008年 1月	510	–	520	△10	522	3.7	–	498	3.5	–	3.9	–	20
住居計				269,876	419,011.78	97.3	–	321,654	4,750	263,174	58,479	326,765	–	–	318,282	–	–	–	–	12,283
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)		大阪府大阪市	17,200	18,092.98	100.0	2010年 5月	16,700	△100	16,590	109	16,900	3.6	–	16,400	3.4	–	3.8	–	649
ホテル計				17,200	18,092.98	100.0	–	16,700	△100	16,590	109	16,900	–	–	16,400	–	–	–	–	649
ポートフォリオ合計				548,726	571,079.88	96.7	–	627,534	△22,530	530,985	96,548	642,115	–	–	619,532	–	–	–	–	22,720

ポートフォリオ一覧④

2024年4月期（第19期）取得（予定）物件

■ （2023年12月21日取得）

（価格時点：2023年12月1日）

物件番号	物件名称	所在地	算定価額（百万円）	取得価格（百万円）	含み損益（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	稼働率（%）	竣工年月	直接還元法		DCF法			鑑定NOI（百万円）
									収益価格（百万円）	直接還元利回り(%)	収益価格（百万円）	割引率(%)	最終還元利回り(%)	
O-008	新宿ヒロセビル	東京都新宿区	5,120	5,000	120	3,120.48	100.0	1985年6月	5,340	3.1	5,020	3.2	3.3	170

■ （2024年3月1日取得予定）

（価格時点：2023年12月1日）

物件番号	物件名称	所在地	算定価額（百万円）	取得（予定）価格（百万円）	含み損益（百万円）	賃貸可能面積（㎡）	稼働率（%）	竣工（予定）年月	直接還元法		DCF法			鑑定NOI（百万円）
									収益価格（百万円）	直接還元利回り(%)	収益価格（百万円）	割引率(%)	最終還元利回り(%)	
R-126	エスティメゾン大森	東京都大田区	4,000	3,600	400	2,457.68	–	2024年1月	4,150	3.1	3,940	2.9	3.3	129
R-127	エスティメゾン門前仲町	東京都江東区	1,730	1,570	160	1,121.12	–	2023年1月	1,790	3.1	1,700	2.9	3.3	55
R-128	エスティメゾン赤羽Ⅱ	東京都北区	1,130	980	150	757.80	–	2023年4月	1,160	3.1	1,110	2.9	3.3	36

参考：投資有価証券

資産名称	裏付資産	所在地	出資金額（百万円）	出資持分割合（%）	竣工年月
合同会社Gemini1匿名組合出資持分	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	480	12.4	2006年 1月
合同会社Gemini2匿名組合出資持分	人形町ＰＲＥＸ	東京都中央区	220	6.8	2021年12月

物件別収支、稼働率の月次推移、有利子負債一覧、財務諸表等の実績は、「データブック」をご参照ください。
https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/ir/library.html

- 積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併により承継した資産の「取得価格」については、合併効力発生日の前日である2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を取得価格として記載しています。
- 「算定価額」、「収益価格」、「直接還元利回り」、「割引率」、「最終還元利回り」及び「鑑定NOI」は、各不動産鑑定評価書又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された数値に基づき記載しています。
- 「算定価額」の「前期比」の算出にあたっては、2023年4月期（第17期）末保有物件については、2023年4月期(第17期)末時点と2023年10月期（第18期）末時点の比較を記載し、2023年10月3日に取得した「エスティメゾン登戸」については、取得時において入手した不動産鑑定評価書の価格時点である2023年9月1日時点と2023年10月期(第18期)末時点の比較を記載しています。なお、「御殿山ＳＨビル」については、当期中に譲渡した準共有持分10%を含む2023年4月期（第17期）末時点の「算定価額」と比較して記載しています。オフィスビル計、住居計、ホテル計及びポートフォリオ合計については、増減額の合計を記載しています。
- 「含み損益」は、2023年10月期（第18期）末保有物件については、「算定価額」から「帳簿価額」を差し引いた金額を、2024年4月期（第19期）取得（予定）物件については、「算定価額」から「取得（予定）価格」を差し引いた金額を記載しています。
- 「新宿ヒロセビル」の「稼働率」は2023年10月31日時点の数値を記載しています。
- 2024年3月1日取得予定の3物件については、本書の日付時点で未入居のため、「稼働率」は記載していません。
- 「参考：投資有価証券」の「出資金額」は、当初出資金額を記載しています。

投資主の状況

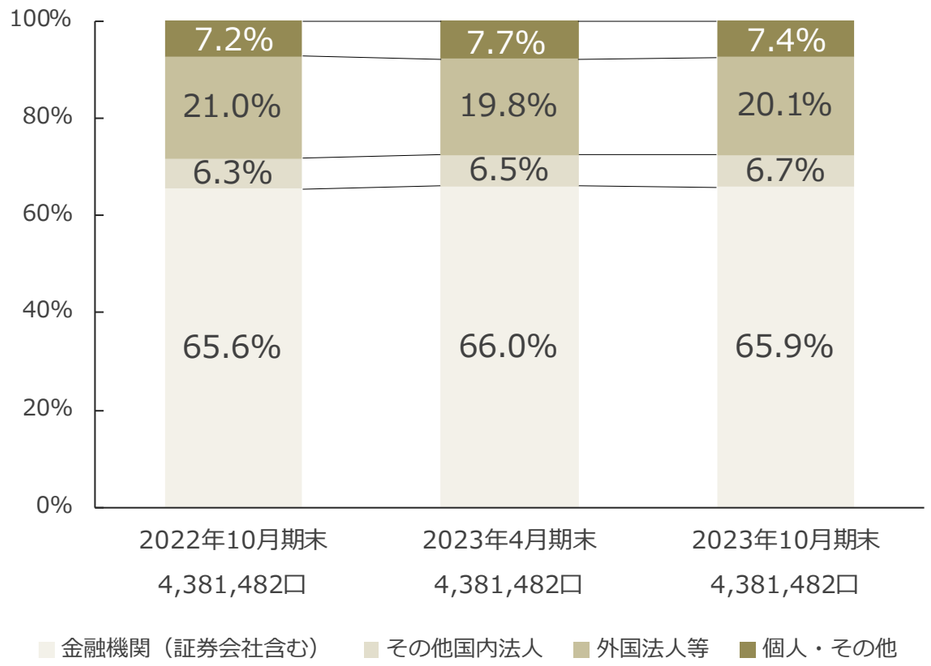
所有者別投資口数

所有者区分	2023年4月期末		2023年10月期末		増減	
	投資口数(口)	比率(%)	投資口数(口)	比率(%)	投資口数(口)	(pt.)
個人・その他	337,460	7.7	324,591	7.4	△12,869	△0.3
金融機関	2,723,619	62.2	2,732,338	62.4	+8,719	+0.2
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	298,592	6.8	266,598	6.1	△31,994	△0.7
信託銀行	2,079,983	47.5	2,124,924	48.5	+44,941	+1.0
生命保険会社	66,894	1.5	72,801	1.7	+5,907	+0.2
損害保険会社	—	—	—	—	—	—
信用金庫	120,546	2.8	118,065	2.7	△2,481	△0.1
その他	157,604	3.6	149,950	3.4	△7,654	△0.2
その他国内法人	283,657	6.5	292,358	6.7	+8,701	+0.2
外国法人等	866,841	19.8	878,939	20.1	+12,098	+0.3
証券会社	169,905	3.9	153,256	3.5	△16,649	△0.4
合計	4,381,482	100.0	4,381,482	100.0	—	—

所有者別投資主数

所有者区分	2023年4月期末		2023年10月期末		増減
	投資主数(名)	比率(%)	投資主数(名)	比率(%)	投資主数(名)
個人・その他	22,306	95.9	21,916	95.9	△390
金融機関	198	0.9	196	0.9	△2
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	41	0.2	39	0.2	△2
信託銀行	8	0.0	9	0.0	+1
生命保険会社	6	0.0	6	0.0	—
損害保険会社	—	—	—	—	—
信用金庫	69	0.3	68	0.3	△1
その他	74	0.3	74	0.3	—
その他国内法人	408	1.8	399	1.7	△9
外国法人等	334	1.4	334	1.5	—
証券会社	24	0.1	19	0.1	△5
合計	23,270	100.0	22,864	100.0	△406

所有者属性別投資口数割合の推移 (投資口数ベース)



投資主上位5社 (2023年10月期(第18期)末時点)

名称	所有投資口数	所有投資口比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,177,528	26.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	720,285	16.4%
積水ハウス株式会社	200,750	4.6%
野村信託銀行株式会社(投信口)	196,098	4.5%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	66,613	1.5%

主な組入れグローバルインデックス

- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index
- FTSE4Good Index Series
- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series
- FTSE Global Equity Index Mid Cap
- MSCI Japan Small Cap Index
- MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数
- S&P Global Property
- 東証REIT Core指数
- GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR / APREA Investable REIT 100 Index

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要

代表取締役社長
阿部　亨

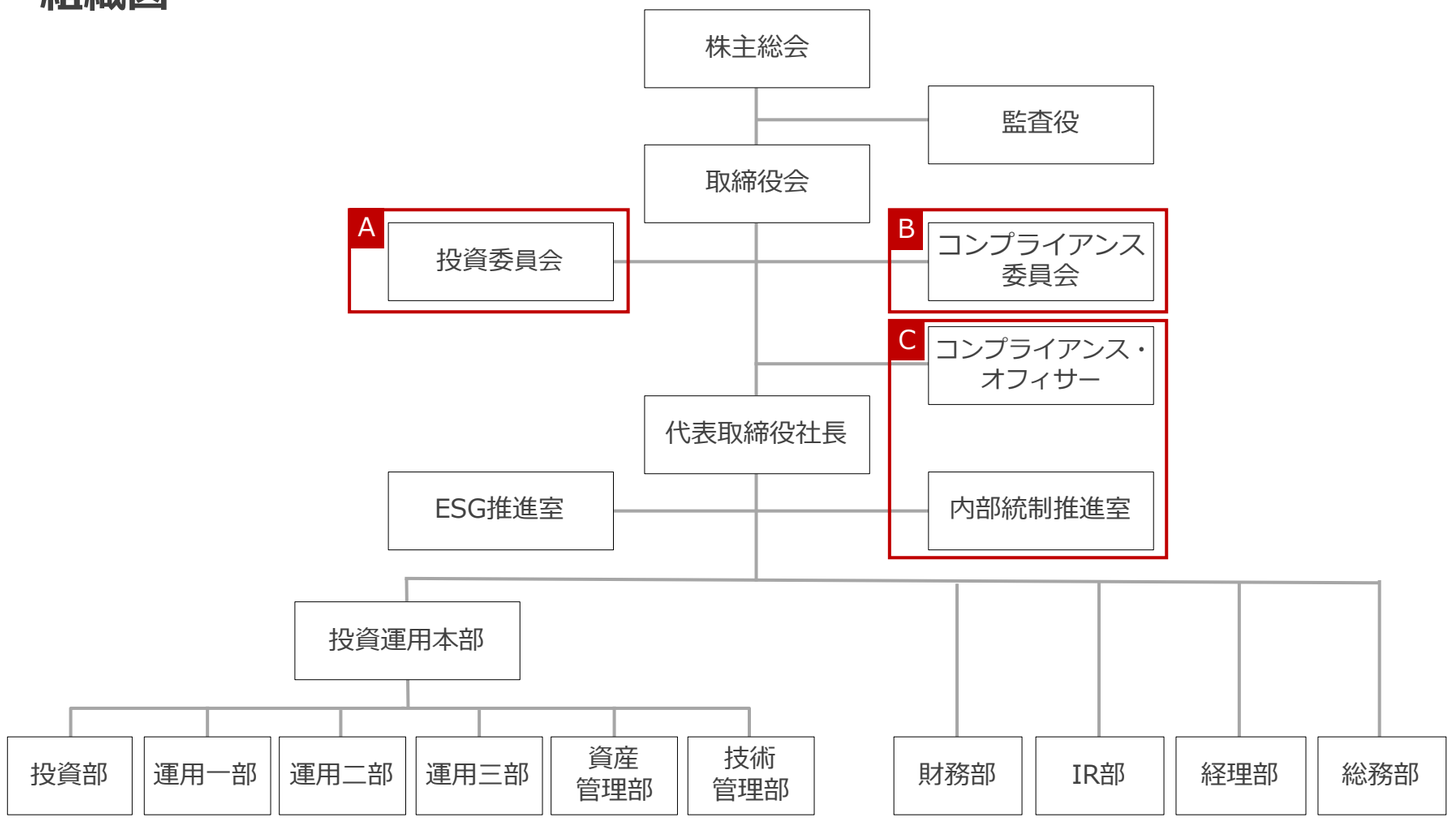
商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
設立日	2014年2月17日
資本金	400百万円
役職員数	66名 (2023年10月末日現在)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業　東京都知事 (2) 第96411号
	取引一任代理等認可　国土交通大臣認可第82号
	金融商品取引業者　関東財務局長(金商) 第2791号
ウェブサイト	https://sekisuihouse-am.co.jp/

資産運用報酬体系

運用報酬① (総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型)	総資産額×(0.12%～0.16%(年率))[注1]
運用報酬② (DPU及び営業利益連動型)	(DPU[注2]×営業利益[注3]×0.002%)×2（分割割合)
運用報酬③ (取得報酬)	取得の売買代金額×0.3% (利害関係者との取引：なし)
運用報酬④ (譲渡報酬)	譲渡の売買代金額×0.3%[注4] (利害関係者との取引：なし)
運用報酬⑤ (合併報酬)	合併の相手方が保有する 不動産関連資産の評価額×0.4%

注1：本投資法人の投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンス比較により料率が変動します。
注2：運用報酬②控除前の分配可能金額を発行済投資口総数で除して算出した金額をいいます。
注3：運用報酬②控除前の営業利益です。
注4：当該譲渡により譲渡損が発生する場合には、料率は0%となります。

組織図



コンプライアンス体制

A 運用方針その他の資産運用に関する事項等を審議し、決定する機関

投資委員会
代表取締役社長(委員長)、取締役としての地位を有するコンプライアンス･オフィサーを含む全常勤取締役、ESG推進室長、内部統制推進室長、投資運用本部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長並びに外部委員[注1]をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本資産運用会社の取締役会の事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。

注1：本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることができ、かつ、不動産鑑定士又は弁護士の資格を有する者としています。ただし、１名以上は不動産鑑定士の資格を有する者とされています。

B 資産運用におけるコンプライアンスに関する事項を審議し、決定する機関

コンプライアンス委員会
コンプライアンス・オフィサー(委員長)、代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員[注2]をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本資産運用会社の取締役会の事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。

注2：本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることができ、かつ、弁護士又は公認会計士の資格を有し、かつ、コンプライアンスに精通したと認められる有資格者とされています。

C コンプライアンスを担当する機関

コンプライアンス･オフィサー
本投資法人及び本資産運用会社のコンプライアンス及び内部統制推進室の業務を統括する責任者。法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。

内部統制推進室
本資産運用会社のリスク管理に関する業務、法令諸規則遵守状況のモニタリング及び内部監査に関する業務等を実施します。

各用語について

P.3(積水ハウス・リート投資法人 (SHR) の特徴)

- 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。本資料において同じです。

P.4(運用ハイライトと今後の取組み)

- 「実績」における各計数は、「外部成長」の欄を除き特段の記載がない場合、2023年10月期（第18期）末現在を記載しています。
- 「財務」において、「2023年10月期のリファイナンス」の「借入金額」は、2023年10月期（第18期）中に借入れ、2023年10月期（第18期）中に（一部）期限前返済したものを含みます。また、「平均調達年数」は、借入実行日から返済期日の期間を借入金額で加重平均して算出しています。「平均調達金利」は、2023年10月期（第18期）末時点において借入残高があるものは、2023年10月期（第18期）末時点の適用金利を、2023年10月期（第18期）中に借入れ、2023年10月期（第18期）中に（一部）期限前返済したものは、返済日における適用金利を借入金額で加重平均して算出しています。本資料において同じです。

P.7(1口当たり分配金の変動要因（業績予想）)

- 「オフィスビル」において「御殿山ＳＨビル一部譲渡」とは、「御殿山ＳＨビル」に係る不動産信託受益権の準共有持分10%の譲渡を、「既存物件」とは、2023年10月期（第18期）末時点で保有していたオフィスビル物件から「御殿山ＳＨビル」を除いた物件を指します。本資料において同じです。
- 「住居」において「第19期取得物件」とは、「エスティメゾン大森」、「エスティメゾン門前仲町」、「エスティメゾン赤羽Ⅱ」を、「既存物件」とは、2023年10月期（第18期）末時点で保有していた物件から「エスティメゾン登戸」を除いた物件を指します。本資料において同じです。

P.11(【外部成長】積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み)

- 「積水ハウス不動産各社(6社)」とは、積水ハウス不動産東北(株)、積水ハウス不動産東京(株)、積水ハウス不動産中部(株)、積水ハウス不動産関西(株)、積水ハウス不動産中国四国(株)及び積水ハウス不動産九州(株)の6社の総称をいいます。

P.12(【外部成長】資産入替：概要)

- 「鑑定NOI」は、「御殿山ＳＨビル」については、2023年10月31日時点の調査報告書、「エスティメゾン大森」、「エスティメゾン門前仲町」、「エスティメゾン赤羽Ⅱ」、「新宿ヒロセビル」については、2023年12月1日時点の不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIの金額を基に記載しています。なお、調査報告書とは、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38 年法律第152号）及び国土交通省が定める「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載に関するガイドライン」等に準拠し、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査として発行されたものです。本資料において同じです。
- 「鑑定NOI利回り」は、「御殿山ＳＨビル」については、「鑑定NOI」を取得価格で除した数値を、また、「エスティメゾン大森」、「エスティメゾン門前仲町」、「エスティメゾン赤羽Ⅱ」、「新宿ヒロセビル」については、「鑑定NOI」をそれぞれ取得（予定）価格にて除した数値を取得（予定）価格で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

P.13(【外部成長】資産入替：取得（予定）物件の概要)

- 「プライム・プロパティ」とは、「戦略的立地」に所在する「高品質」な居住用不動産及び商業用不動産等のことをいいます。本投資法人は、対象不動産を「戦略的立地」及び「高品質」について、「経済圏」、「利便性」、「BCP/安全性」、「ブランド」、「居住性/機能性」、「環境配慮」の6つの要素を重点的に分析した上で「プライム・プロパティ」に該当するかを選別しています。

P.14(【外部成長】鑑定評価額の推移)

- 「平均キャップレート」は、各物件の直接還元法における還元利回りを各物件の鑑定評価額で加重平均して算出しています。各物件についての還元利回り及び鑑定評価額についての詳細はP.36～P.39をご参照下さい。

P.15(【外部成長】1口当たり分配金とNAVの推移)

- 「1口当たりNAV」は、各期末時点の貸借対照表上の純資産に含み益を加えた時価ベースの純資産額から分配金総額を控除した金額(NAV)に基づき算出して記載しています。本資料において同じです。
- 第7期以前の1口当たり分配金及びNAVは、2018年5月1日に投資口1口につき2口の割合の投資口分割を実施したため、投資口分割調整前の実績値を2で除した金額を記載しています。

各用語について

P.20(【内部成長】住居：稼働率推移)

- 「東京23区部屋タイプ別稼働率」は、サブリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象に、下記のマトリクス表に基づき、部屋数、面積によりシングルタイプ (S)、コンパクトタイプ (C)、ファミリータイプ (F)、ラージタイプ (L)に分類し算出しています。

部屋数 ※	30㎡未満	30-40㎡未満	40-50㎡未満	50-60㎡未満	60-70㎡未満	70-80㎡未満	80-90㎡未満	90-100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	F	L	L
3BED					F	F	F	F	L
4BED以上					F	F	F	F	L

※　主な間取り　STUDIO：STUDIO, 1K, 1R　　1BED：1K+S, 1DK, 1LDK　　2BED：2K, 2DK, 2LDK　　3BED：3LDK　　4BED以上：4LDK, 5LDK

P.21(【内部成長】住居：賃料動向)

- 「更新契約時の賃料動向」の「賃料変動率」は、各期末時点の情報に基づき算出しています。

P.32(アセットタイプ別分散状況)

- 「平均築年数」は、2023年10月期 (第18期)末時点の築年数を取得価格で加重平均し算出しています。
- 「エスティメゾン横浜青葉台」は、築年数別の分散状況の算出についてはノース棟及びサウス棟をそれぞれ1物件として算出しています。本資料において同じです。

P.36～39(ポートフォリオ一覧)

- 複数の建物から構成され、各建物の竣工年月が異なる資産の「竣工年月」については、最初に竣工した建物に係る竣工年月を記載しています。
- 「プライムメゾン百道浜」及び「エスティメゾン東白壁」の「DCF法・割引率」は、それぞれ賃料固定型MLを締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
- 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番：23番32)は貸地であり、貸地部分の収益価格を求める手法がDCF法となることから、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。「算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。
- 「エスティメゾン豊洲レジデンス」及び「プライムメゾン江古田の杜」は、土地の使用権原が定期借地権でその収益期間が有限であることから有期還元法を採用しており、「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、「割引率」は「エスティメゾン豊洲レジデンス」においては、便宜上、保有期間満了時までの割引率を、「プライムメゾン江古田の杜」においては、1年目から10年目までの割引率を記載しています。

＜本資料の説明にあたって＞

- 本資料において、本投資法人の保有物件のブランド名である「プライムメゾン」を「ＰＭ」、「エスティメゾン」を「ＥＭ」、「ガーデンシティ」を「ＧＣ」、「ガーデンアベニュー」を「ＧＡ」と、また、保有物件のうち「セントレジスホテル大阪」を「ＳｔＲ大阪」、さらに本投資法人が用いる賃貸借スキームの1つである「賃料固定型マスターリース」を「賃料固定型ML」と略記することがあります。
- 本資料は特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 本資料において、比率はそれぞれの合計に占める割合を小数第 2 位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の比率の合計が100%と一致しない場合があります。

資産運用会社 ： 積水ハウス･アセットマネジメント株式会社　（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）

Memo

Memo

Memo

Memo

SEKISUI HOUSE

積水ハウス・リート投資法人