



積水ハウス・リート投資法人

SHR IR説明資料

証券コード： 3309

2022年8月3日

# 目次

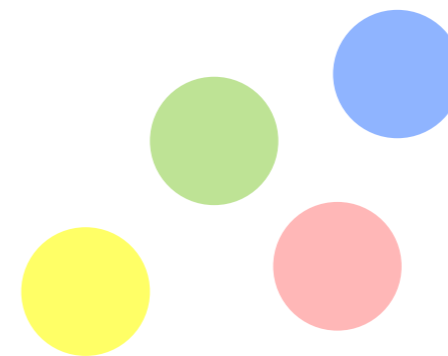
1. 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要
2. 2022年10月期（第16期）の施策
3. 運用状況
4. 成長戦略
5. ESGに関する取組み

## 参考資料

<本資料の説明にあたって>

- 本投資法人は、2018年5月1日を効力発生日として積水ハウス・レジデンシャル投資法人(SHI)と合併しました。
- 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」と略記することがあります。
- 本資料において、本投資法人が用いる主たる賃貸借スキームの1つである「マスターリース」を「ML」と略記することがあります。
- 特段の記載のない限り、金額は単位未満切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要



# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)とは

## 特徴

1. オフィスビル・住居を中核資産とする総合型リート
2. 積水ハウスグループによる多様なサポートを活用
3. 環境性能に優れた高品質な物件へ投資

## 概要

決算期	4月／10月（年2回）
投資口価格	83,000円（2022年8月3日時点）
利回り	4.1%（2022年8月3日時点・第16期/第17期予想分配金（1,688円/1,680円）ベース）
格付	AA（株式会社日本格付研究所(JCR)) AA-（株式会社格付投資情報センター(R&I))

# 積水ハウスグループのスポンサー・サポート

## 外部成長：パイプラインサポート

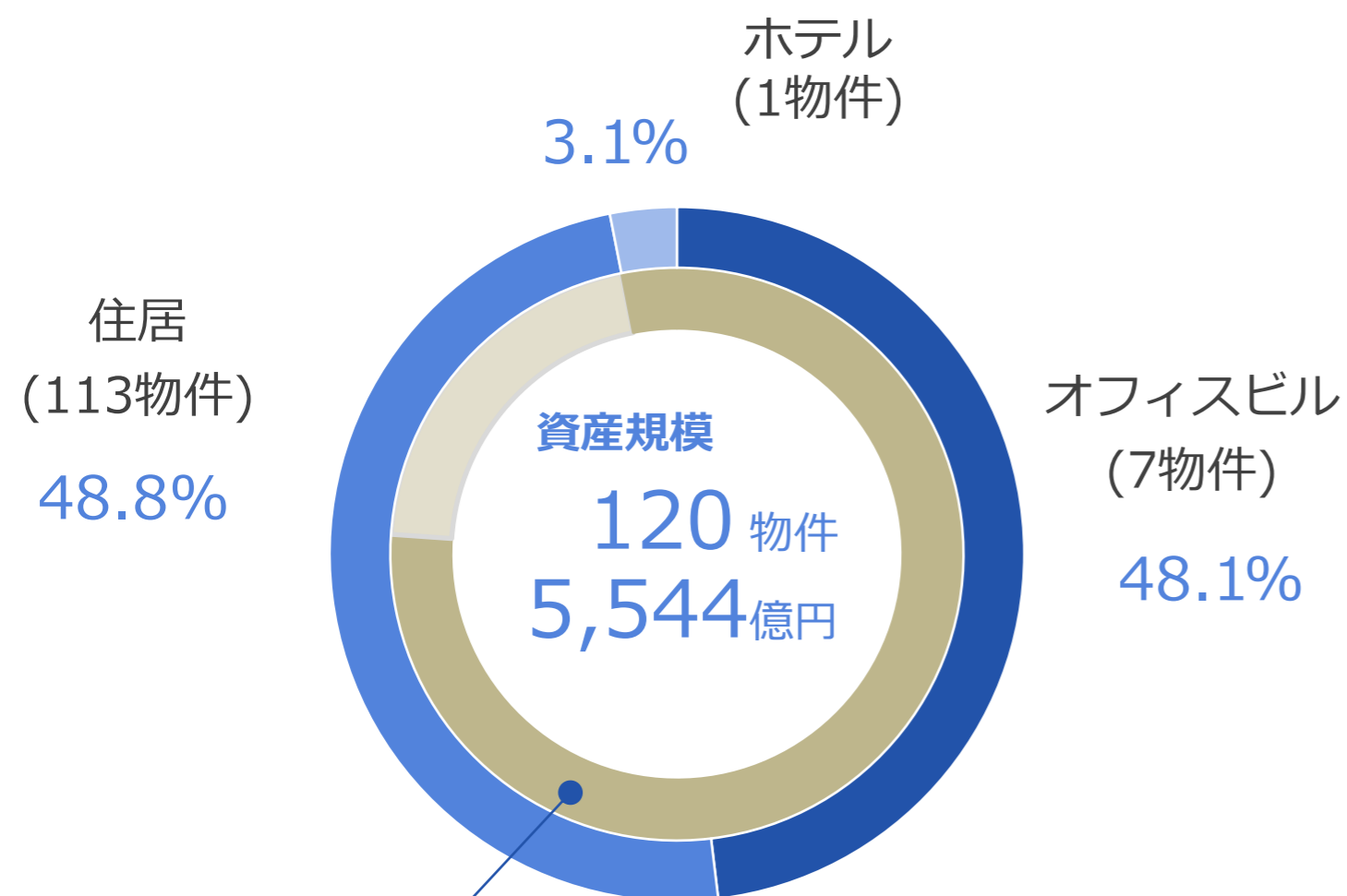
1. 積水ハウスが保有・開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権
2. 積水ハウス不動産各社（6社）が保有・開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権
3. 第三者が保有・開発する国内不動産等に関する情報提供  
（積水ハウス・積水ハウス不動産東京）

## 内部成長：ノウハウの活用

1. オフィスビル等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポート
2. 住居において新規テナントリーシングに関する営業力等のプロパティ・マネジメント業務のノウハウの活用
3. テナント満足度の向上をはじめとするバリューアップ等に資するノウハウ等の提供

# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)のポートフォリオ

▶ ポートフォリオ用途別内訳 (取得価格ベース) (2022年8月2日時点)



▶ ポートフォリオ構築方針

用途	投資比率 (取得価格ベース)	中長期的な 投資比率目標
<b>中核資産</b>		
オフィスビル	30~55%	45%程度
住居	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%	

積水ハウスグループからの取得比率 79.2%

4,392億円/67物件

うち積水ハウスからの取得 3,970億円/52物件



# 投資口価格の推移 (2014年12月3日～2022年8月3日)



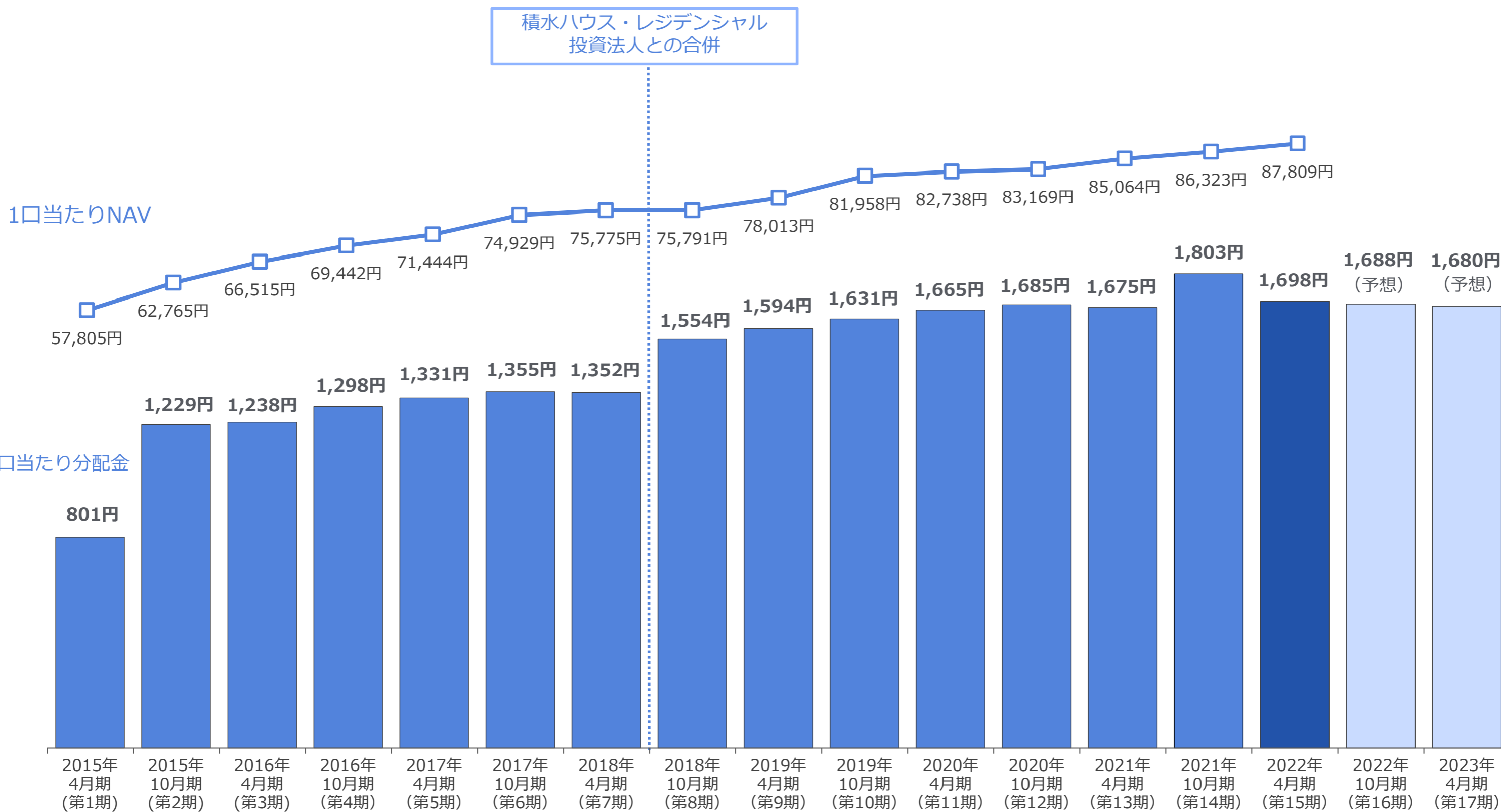
(出所) 株式会社東京証券取引所のデータを基に本資産運用会社作成

- ・ 2018年5月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、2018年4月25日より権利落後の2分割された投資口価格により取引されています。そのため、当該投資口分割による影響を加味し、2018年4月24日以前の「投資口価格」は実績値を2で除した数値を、「出来高」は実績値に2を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。
- ・ 東証REIT指数の推移は、SHRの投資口価格の推移との比較を容易にするため、SHR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、同日時点におけるSHR投資口の普通取引の終値に2分割の調整を行った調整後の金額である66,000円として換算したうえで表示しています。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。

# 1口当たり分配金とNAVの推移

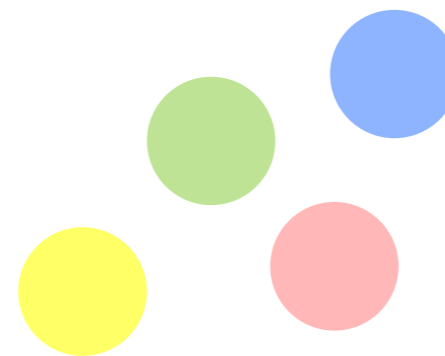
1口当たり分配金とNAVは上場以来堅調に推移  
1口当たり分配金は1,700円程度の維持に努める方針

積水ハウス・レジデンシャル  
投資法人との合併



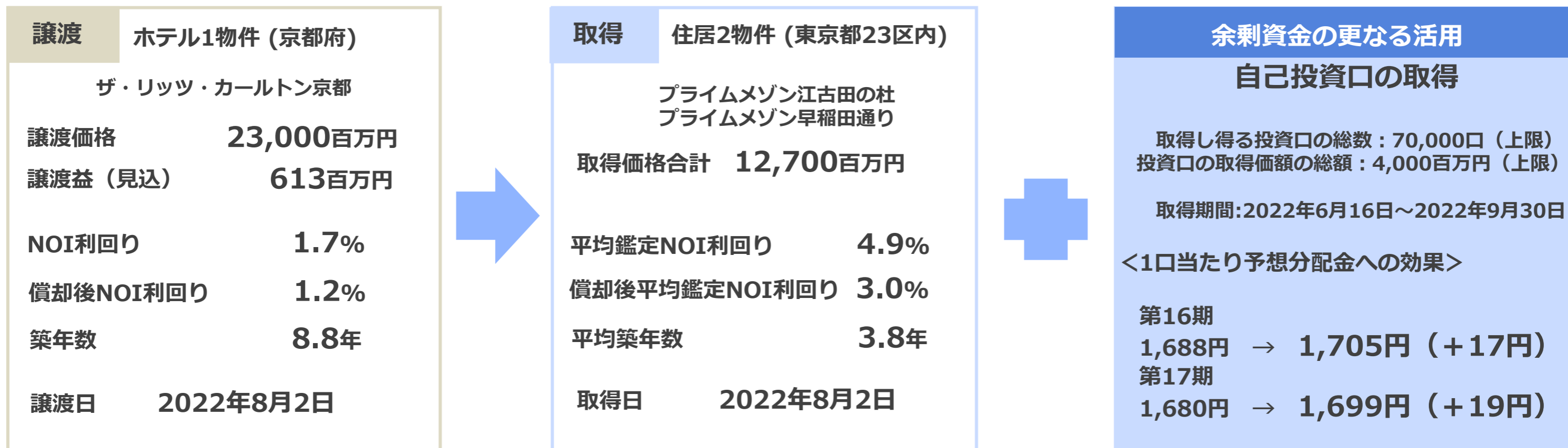


# 2022年10月期（第16期）の施策



# 2022年10月期（第16期）に実施した施策の概要

ホテル1物件を売却し、その譲渡代金により住居2物件の取得及び自己投資口の取得を実施



▶ 積水ハウス・リート投資法人の投資口価格推移



- 自己投資口取得・消却前の1口当たり予想分配金は、一定の前提条件の基に算出した2022年6月15日時点のものであり、状況の変化により1口当たり予想分配金は変動する可能性があります。また、分配金の金額を保証するものではありません。
- 自己投資口取得・消却後の1口当たり予想分配金は、自己投資口取得・消却前の1口当たり予想分配金を前提に、本投資法人投資口の2022年5月31日の終値79,500円で、投資口の取得価額の総額の上限（40億円）に達するまで自己投資口を取得したと仮定した場合における取得投資口数の総数50,314口を取得し、取得した全ての自己投資口を2022年10月期（第16期）中に消却した場合の試算値です。1口当たり予想分配金は、実際の取得投資口の総数及び投資口の取得価額の総額等によって変動します。本資料において同じです。

# 2022年10月期（第16期）に実施した施策①（資産譲渡）

暫く歩合賃料収入を見込めないザ・リッツ・カールトン京都を譲渡し、譲渡益613百万円計上予定  
 今後旅行需要が回復し、安定的な収益が得られると判断した場合には再取得を検討予定

H-002 ザ・リッツ・カールトン京都



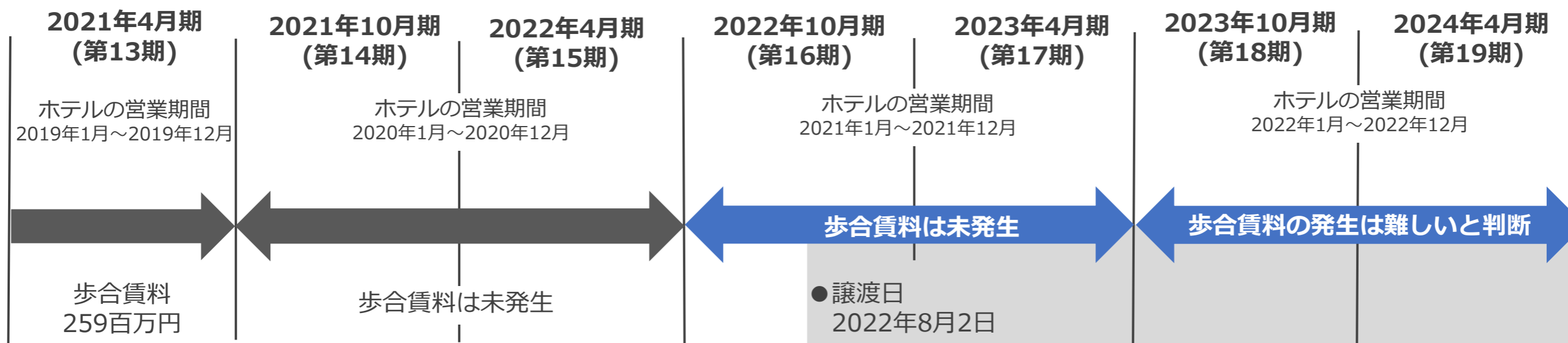
## ▶ 譲渡理由

- インバウンドによる旅行需要の回復時期の見通しが不透明
- ホテルの営業期間と歩合賃料発生時期にはタイムラグがあり（下図参照）  
歩合賃料の未発生期間が少なくとも2年（2024年4月期まで）は継続する見込み
- 償却後NOI利回り1.2%
- 譲渡益（見込）613百万円の計上により分配金安定化原資を確保

## ▶ 今後の対応

- 積水ハウスへ譲渡し、スポンサーパイプラインへ戻すことにより優先交渉権を保持
- 今後インバウンドを含めた旅行需要の回復により、安定的な収益が得られると判断した場合には再取得を検討予定

## ▶ ホテルの営業期間と収益の関係



# 2022年10月期（第16期）に実施した施策②（資産取得）

ホテルの譲渡代金を活用し、スポンサー・積水ハウスが開発した東京23区内の住居2物件を取得

R-123 プライムメゾン江古田の杜



- 都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅より徒歩約10分
- 子育て世代向け賃貸マンション、サービス付き高齢者向け住宅、介護付き有料老人ホーム、学生・単身者向け賃貸マンションの5棟の建物で構成
- 近隣には小学校や中学校、図書館等があるほか、敷地内には学童クラブや保育所もあり、良好な住環境を整備

所在地	東京都中野区江古田三丁目14番1～5号
取得日	2022年8月2日
取得価格	10,500百万円
不動産鑑定評価額	10,800百万円（2022年6月1日時点）
鑑定NOI利回り	5.2%
構造／階数	RC造・S造／地上14階
竣工年月／築年数	2018年7月／4.0年（本資料の日付現在）
賃貸可能面積	29,048.95㎡（全622戸（店舗3戸含む））
稼働率	96.4%（2022年4月末日時点）
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

R-124 プライムメゾン早稲田通り



- 東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩約3分、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅及び都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅より徒歩12分に位置し、新宿、渋谷への交通利便性は良好
- 「早稲田」エリアは早稲田大学、学習院女子大学等が集まる文教地区として知られており、スーパー等の各種利便施設も充実
- 部屋タイプは1R、1K、1LDKで構成

所在地	東京都新宿区早稲田町79番2
取得日	2022年8月2日
取得価格	2,200百万円
不動産鑑定評価額	2,420百万円（2022年6月1日時点）
鑑定NOI利回り	3.7%
構造／階数	RC造／地上11階
竣工年月／築年数	2020年2月／2.4年（本資料の日付現在）
賃貸可能面積	1,819.35㎡（全65戸）
稼働率	93.2%（2022年4月末日時点）
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

# プライムメゾン江古田の杜のご案内

本投資法人初のシニアアセットを含む大規模住居「プライムメゾン江古田の杜」を取得  
 物件の一部に長期賃貸借契約や固定賃料特約が含まれており、安定した収益を見込む



## ▶ 物件概要

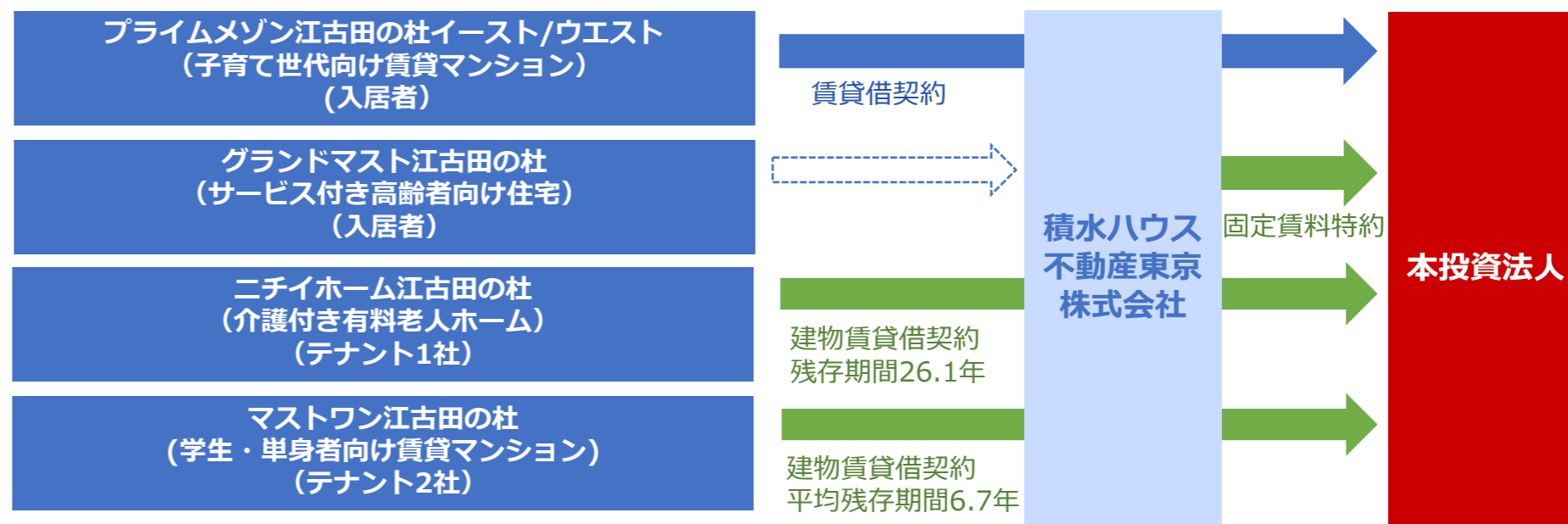
「多世代により育まれる持続可能な地域を作る」がコンセプトのまちづくり  
 プライムメゾン江古田の杜敷地内には、学童クラブや保育所、レストランや  
 コンビニエンスストア、有償のカーシェアリングも設置

### ESGに配慮した設備の導入

- ・プライムメゾン江古田の杜イースト/ウエスの屋上に太陽光発電を設置し  
 共用部の電気の一部として使用しているほか、全戸にエネファームの導入
- ・防災備品の備蓄、非常時にかまどとして利用できるベンチの設置
- ・災害時に生活用水として使用できる井戸の設置

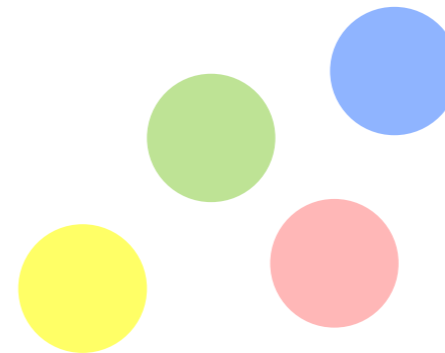
## ▶ 長期賃貸借契約や固定賃料方式を含む安定した収益スキーム

シニアアセット2棟及び学生・単身者向け賃貸マンションは実質固定賃料で安定した収益を想定



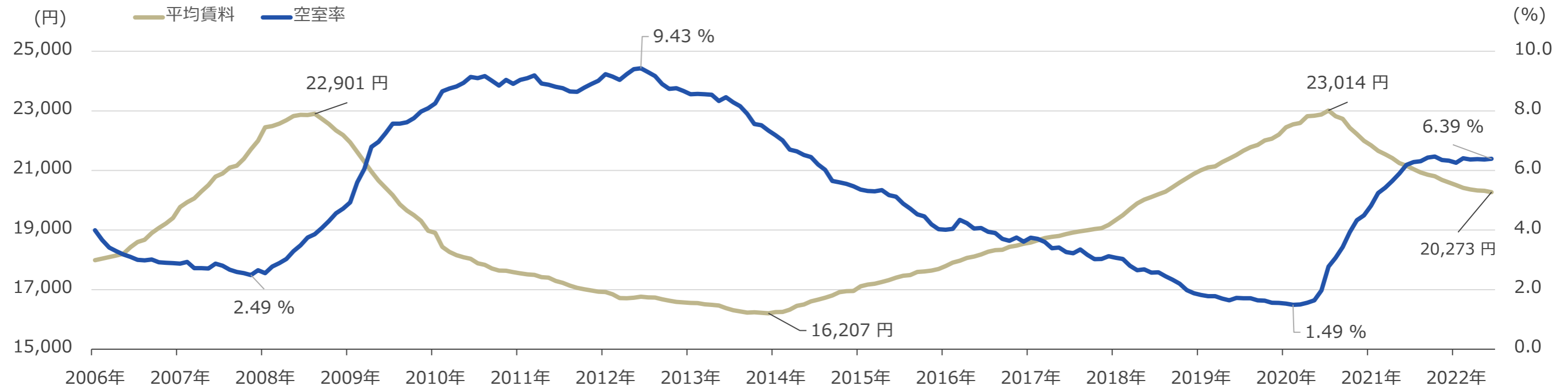
・「シニアアセット」とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、デイケアセンターをいいます。

# 運用状況

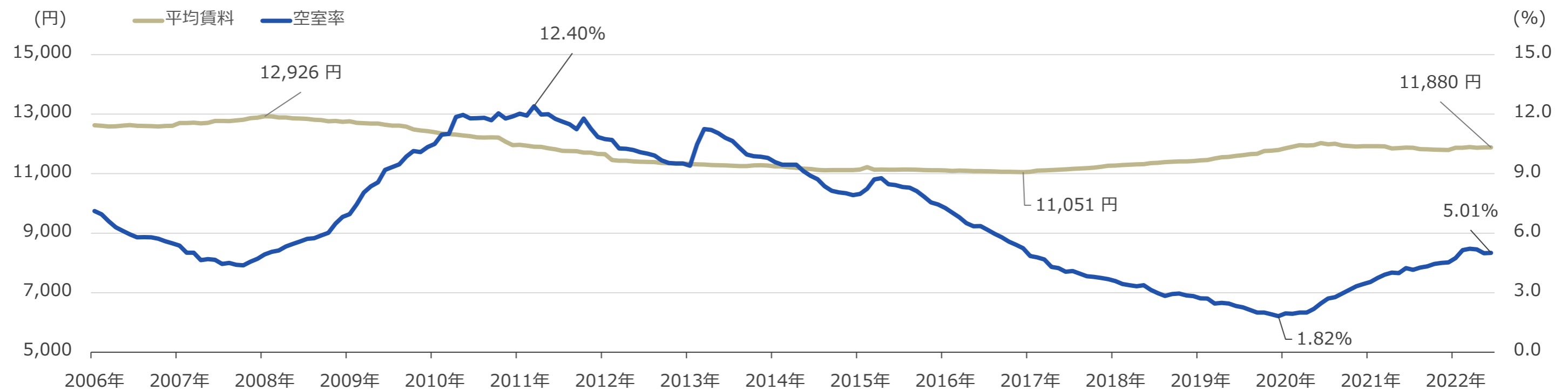


# オフィスマーケット状況(東京・大阪)

## ▶ 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」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。

# オフィスビルポートフォリオ状況

## ▶ ポートフォリオ一覧

2022年4月末日時点

	所在地	取得価格		賃貸可能面積		エンドテナント平均賃料単価(円/坪)		エンドテナント稼働率	
		(百万円)	占有比	(㎡)	占有比	第14期末	第15期末	第14期末	第15期末
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	12.8%	38,577.99	6.9%	26,684	26,028	95.5 %	98.6 %
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	8.9%	21,735.43	3.9%	30,212	28,726	87.8 %	89.4 %
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	7.8%	29,657.53	5.3%	22,740	22,853	100.0 %	100.0 %
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	6.8%	17,006.94	3.0%	31,897	31,898	100.0 %	100.0 %
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8%	4,554.52	0.8%	17,950	17,950	100.0 %	100.0 %
広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	1.1%	4,442.75	0.8%	23,512	23,415	100.0 %	100.0 %
御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.1%	19,999.97	3.6%	30,000	30,000	100.0 %	100.0 %
オフィスビルポートフォリオ合計		266,800	47.3%	135,975.13	24.4%	26,868	26,697	97.4 %	97.9 %

本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定ML契約	29,280	29,280	100.0 %	100.0 %
------------------------------	--------	--------	---------	---------

オフィスビルポートフォリオ合計 (賃料固定ML考慮後)	26,508	26,363	97.4 %	97.9 %
-----------------------------	--------	--------	--------	--------

- ・ 赤坂ガーデンシティの第14期末の各数値は、2021年11月1日付で取得した第2回取得部分を含めずに算出しています。
- ・ 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定MLの契約満了日は2024年5月18日(途中解約は可能)です。
- ・ 「取得価格」及び「賃貸可能面積の占有比」については、ポートフォリオ全体に対する比率を記載しています。
- ・ 「エンドテナント平均賃料単価」は、各オフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出しています。



# オフィスビル運用状況① (ガーデンシティ品川御殿山)

2022年10月期 (第16期) に減床1件と退去1件が確定し、空き区画の早期埋戻しに向け、リーシングに注力

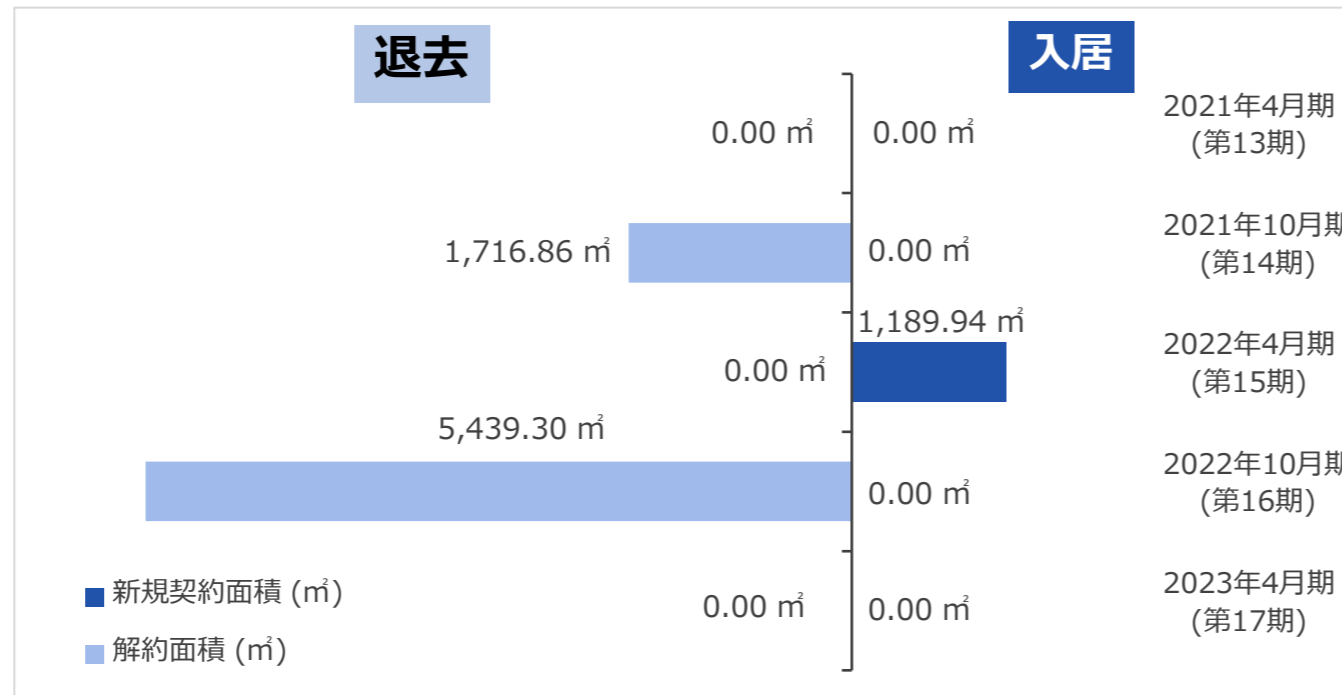


東京都品川区



2022 Sランク

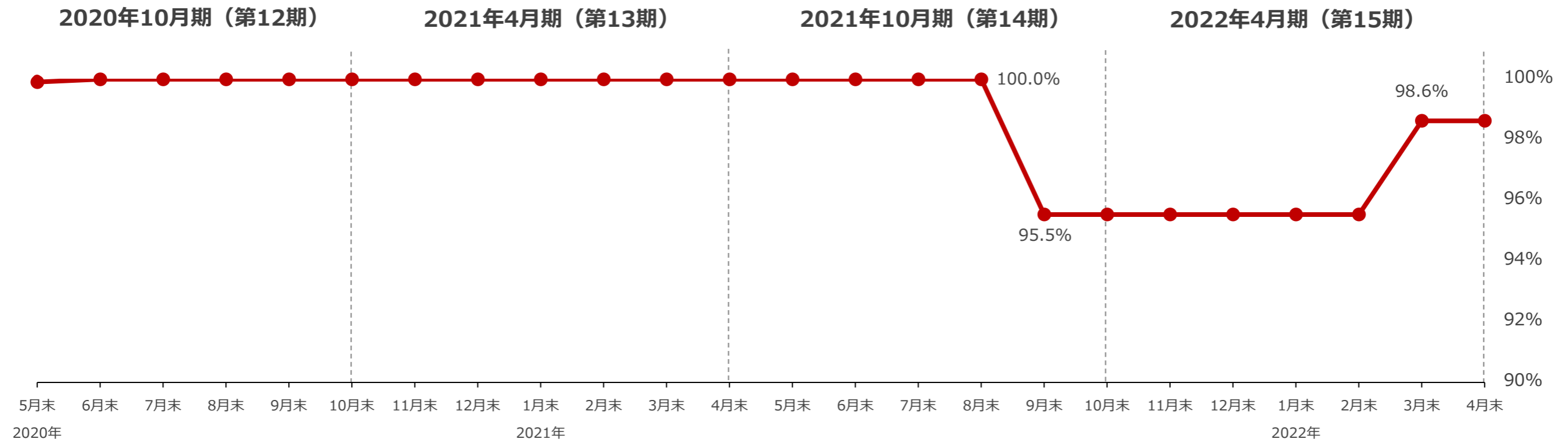
## ▶ 解約・新規契約の動向 (減床・増床含む)



空き区画 (見込) 合計 : 5,966.22㎡

- 2021年10月期(第14期)に発生した空室(1,716.86㎡)のうち1,189.94㎡の空き区画を2022年3月に埋め戻し、残り526.92㎡をリーシング中
- 2022年7月末に1テナント(2,093.49㎡)が退去
- 2022年8月末に 3,345.81㎡の減床
- 新型コロナウイルス感染症により新幹線発着駅や空港に近く交通利便性が高いといった品川エリアの優位性を発揮できていなかった
- 経済活動再開に従い規模を問わず移転事例が徐々に発生
- 高品質・環境配慮型オフィスビルであることを訴求
- 募集区画の分割等も柔軟に対応したリーシングを実施

## ▶ 稼働率の月次推移



# オフィスビル運用状況② (赤坂ガーデンシティ)

既存テナントによる館内増床が確定。引き続き空き区画の早期埋戻しに向けリーシングに注力

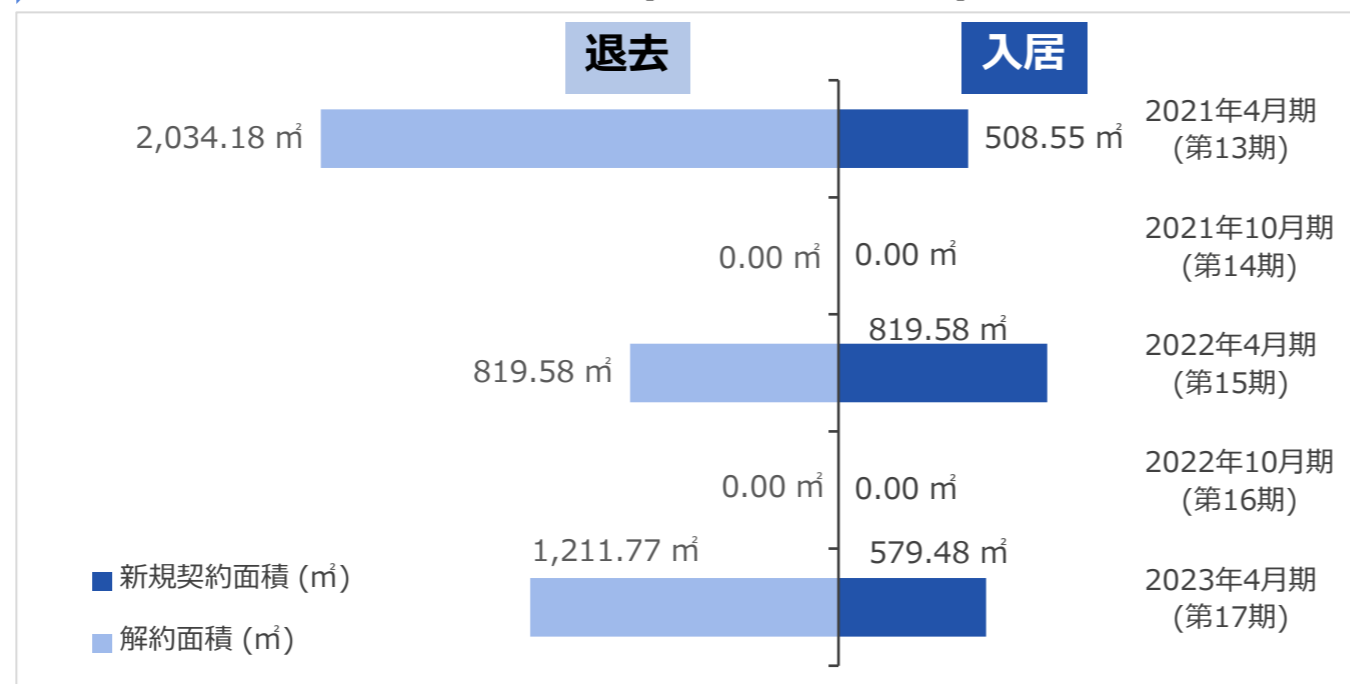


東京都港区



2020 Sランク  
2022 Sランク

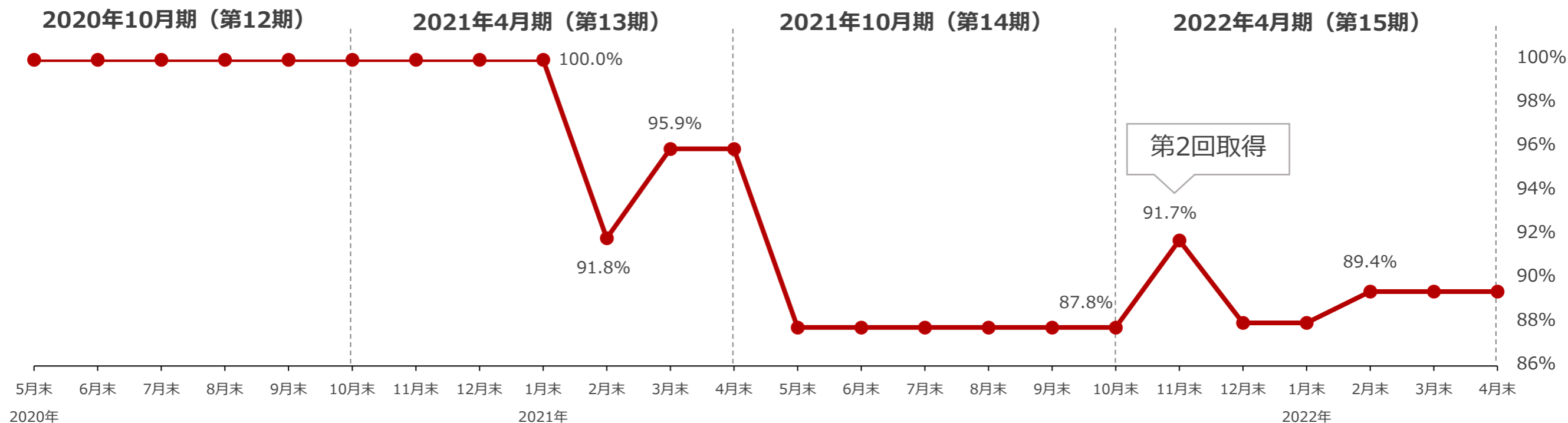
## ▶ 解約・新規契約の動向 (減床・増床含む)



空き区画 (見込) 合計 : 2,934.93㎡

- 311.03㎡の空き区画を2022年2月に埋戻し
- 既存テナントによる館内移動及び増床の契約締結  
2023年1月から増床分の契約開始予定  
(差し引き579.48㎡の増床)
- 2023年4月期(第17期)に3テナント(1,211.77㎡)の退去予定
- 物件のグレードの高さを訴求し、稼働率向上に向けてリーシングに注力

## ▶ 稼働率の月次推移



# オフィスビル運用状況③

大阪圏、名古屋圏に所在するオフィスビル及び御殿山SHビルは稼働率100.0%を維持

## 本町南ガーデンシティ（大阪府大阪市）



平均賃料単価 (2022年4月期（第15期）末時点)	稼働率 (2022年4月期（第15期）末時点)
22,853円/坪	100.0%

- 2019年6月の追加取得以降、稼働率99%超

## HK淀屋橋ガーデンアベニュー（大阪府大阪市）



平均賃料単価 (2022年4月期（第15期）末時点)	稼働率 (2022年4月期（第15期）末時点)
17,950円/坪	100.0%

- 2017年2月以降、稼働率100%を維持
- 5年契約が主体であり、2022年10月期以降、2025年10月期まで契約更新区画なし

## 本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）（大阪府大阪市）



平均賃料単価 (2022年4月期（第15期）末時点)	稼働率 (2022年4月期（第15期）末時点)
29,280円/坪	100.0%

- 積水ハウスと賃料固定型マスターリース契約を同条件で更新  
(契約満了日：2024年5月18日)

## 広小路ガーデンアベニュー（愛知県名古屋市）



平均賃料単価 (2022年4月期（第15期）末時点)	稼働率 (2022年4月期（第15期）末時点)
23,415円/坪	100.0%

- 2016年5月以降、稼働率100%を維持
- 賃貸面積の約70%を積水ハウス不動産中部が占める

## 御殿山SHビル（東京都品川区）



平均賃料単価 (2022年4月期（第15期）末時点)	稼働率 (2022年4月期（第15期）末時点)
30,000円/坪	100.0%

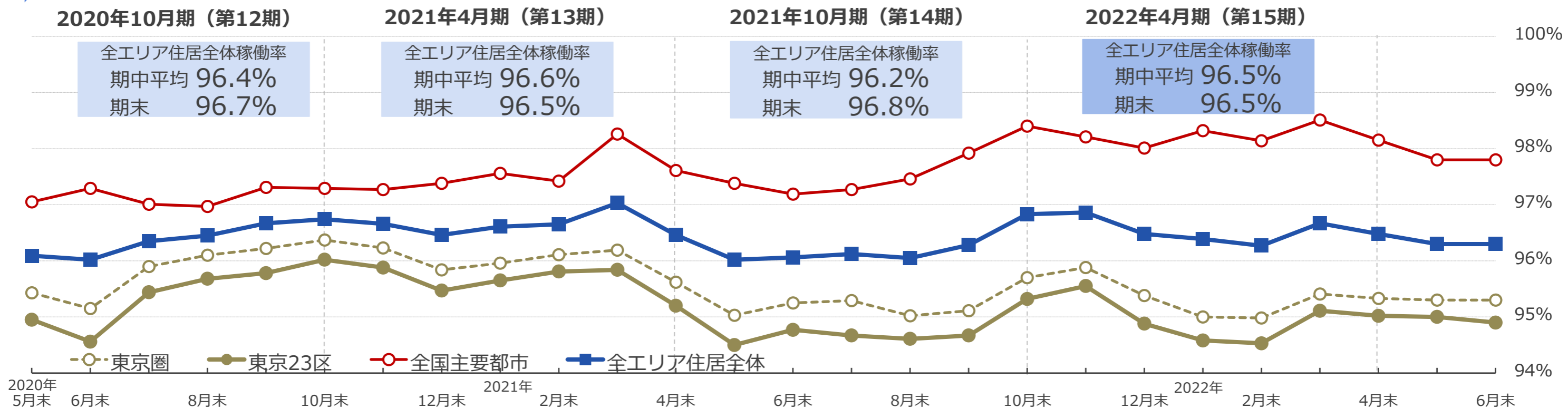
- 一棟全てを1テナントへ賃貸
- 長期賃貸借契約（20年）締結  
(残存契約期間：8.6年)

・本物件は賃料固定型マスターリース契約を締結しており、「平均賃料単価」は当該契約に基づき記載しています。  
なお、マスターレ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あります。

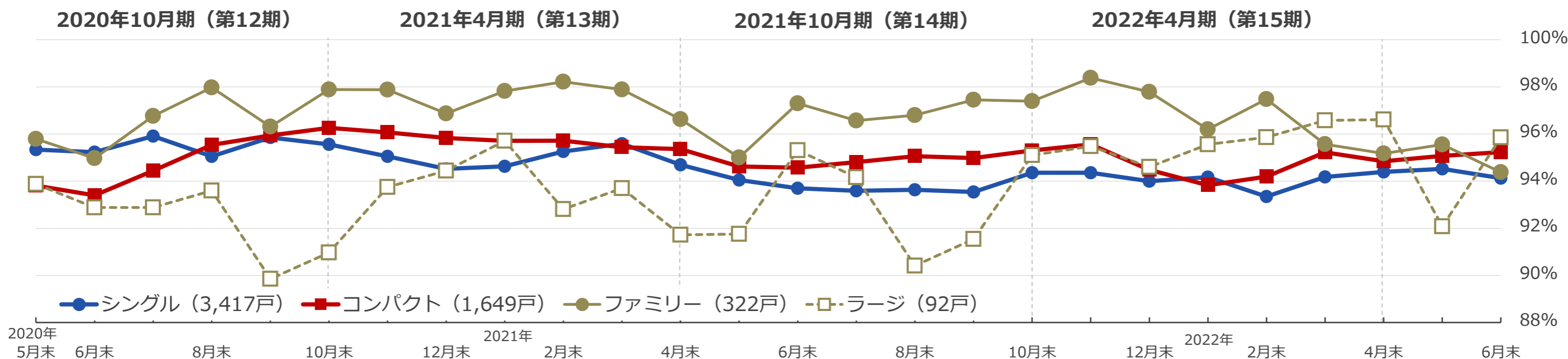
# 住居ポートフォリオ状況

稼働重視の施策効果もあり、住居全体の稼働率は96%台で安定して推移  
 全国主要都市が好調、東京圏のシングルタイプの回復は遅く、タイプ別ではファミリータイプが好調

## ▶ 投資エリア別の稼働率推移



## ▶ 東京23区部屋タイプ別の稼働率推移

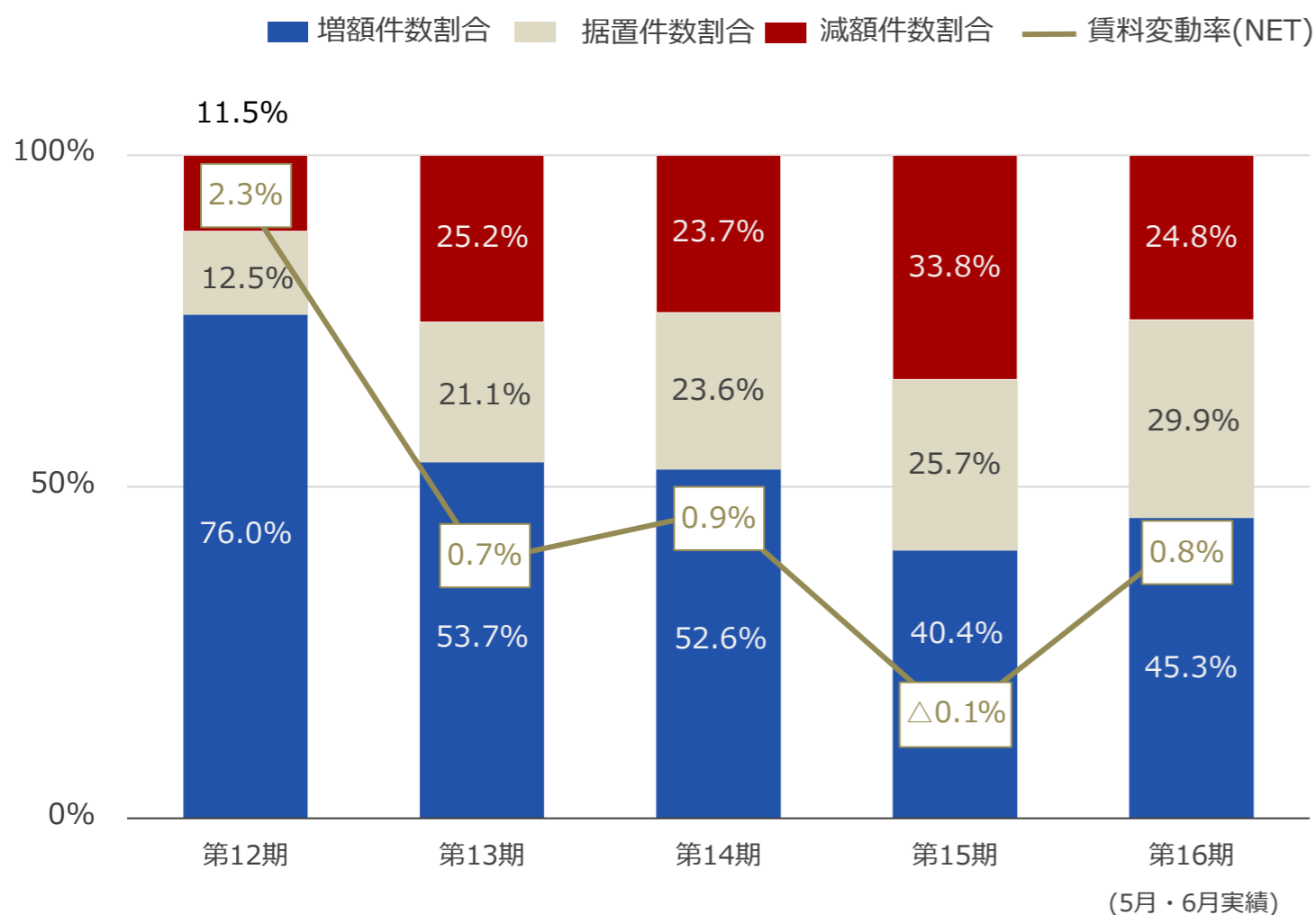


- 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P57を参照
- 部屋タイプ別の戸数は、2022年6月末日時点に記載しています。
- 2022年5月末・6月末については、本資料の日付現在において入手可能な情報を基に算出した数値であり、今後修正される可能性があります。

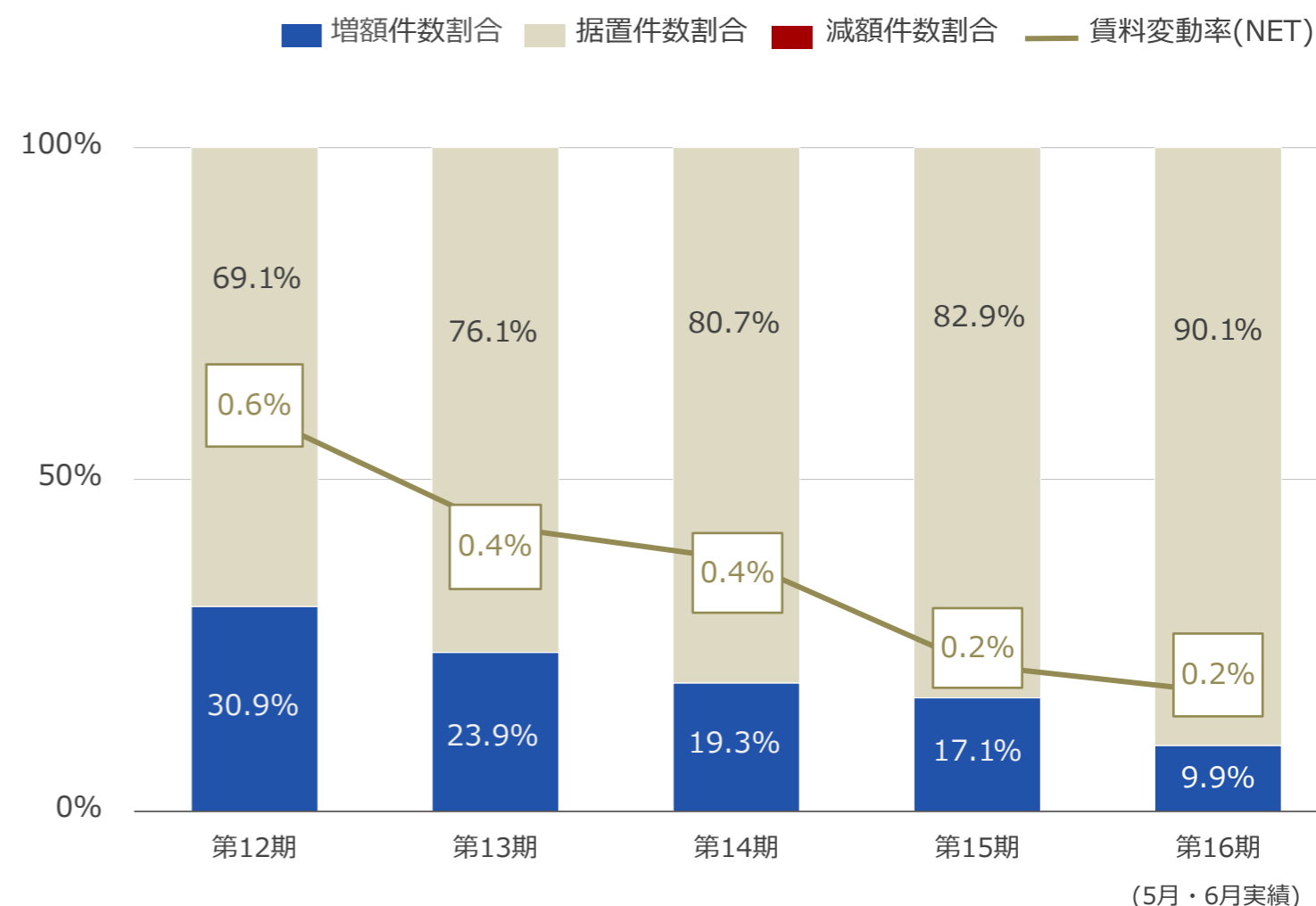
# 住居ポートフォリオの賃料動向

稼働重視の施策により2022年4月期（第15期）の賃料変動率は△0.1%程度に低下  
 2022年4月期（第15期）の更新契約時の賃料減額件数はゼロ、更新率は引き続き安定して推移

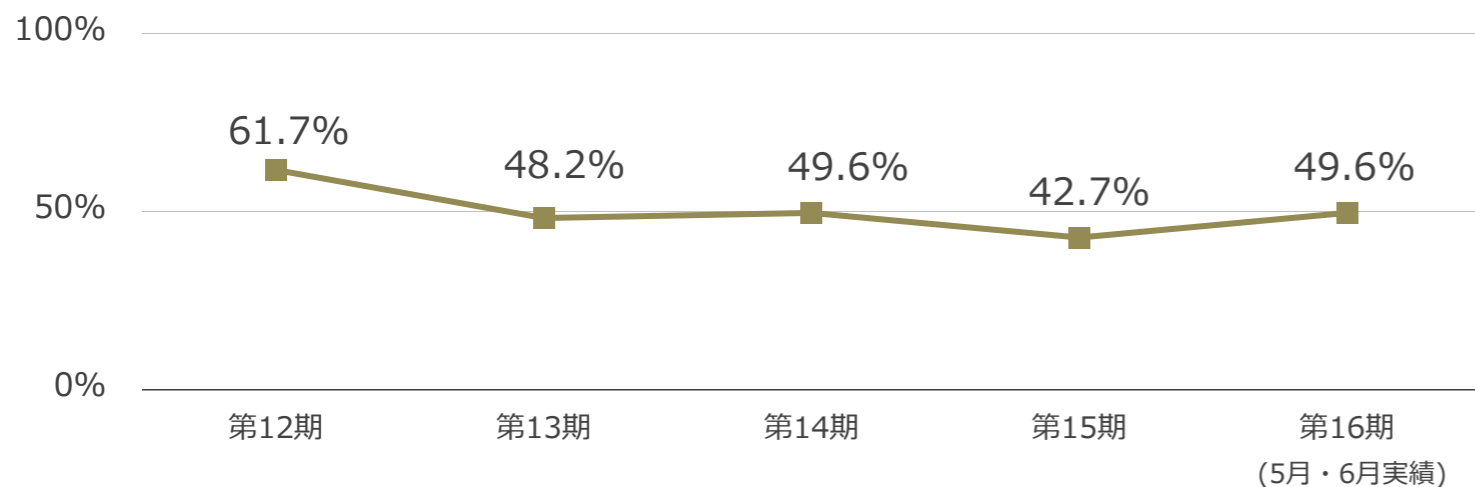
## ▶ 新規契約時の賃料動向



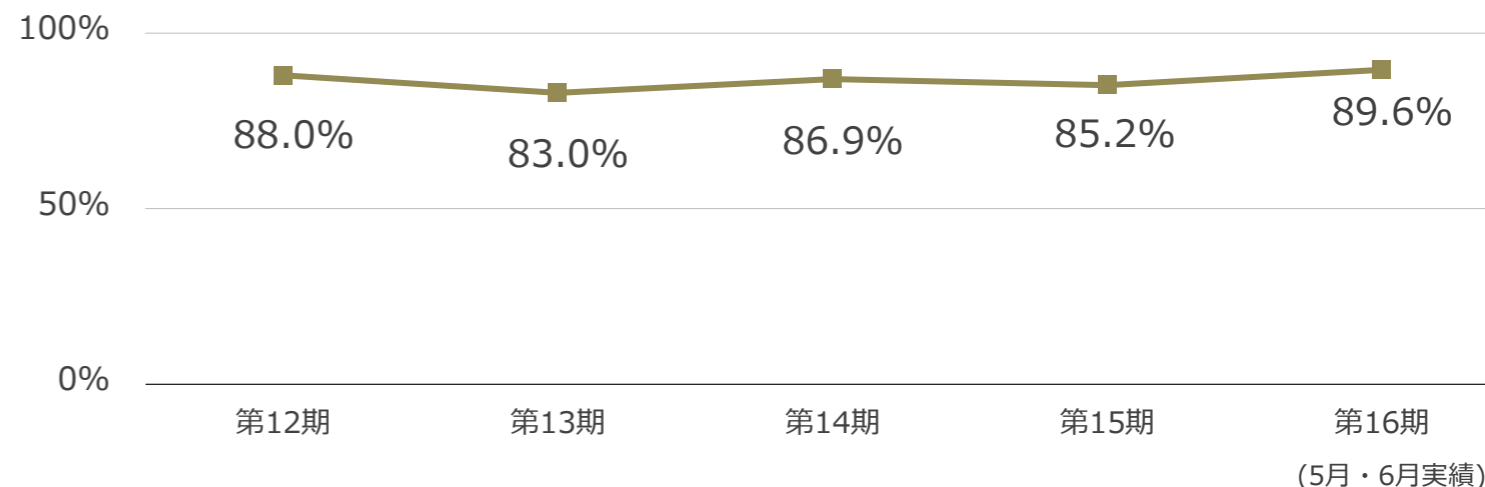
## ▶ 更新契約時の賃料動向



## ▶ 礼金取得率

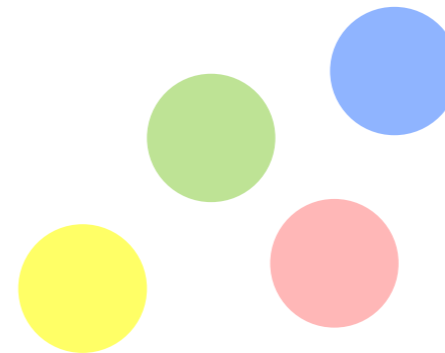


## ▶ 更新率



- 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。
- 第16期（5月・6月実績）については、本資料の日付現在において入手可能な情報を基に算出した数値であり、今後修正される可能性があります。

# 成長戦略



## ▶ 分配金水準の安定化に向けた施策

### 資産取得による収益基盤の強化

スポンサーパイプラインを活用した物件の取得  
取得余力（168億円程度）<sup>(注)</sup>の活用

### 資産入替による譲渡益の計上

ポートフォリオの質的向上を企図した資産入替の実施  
好調な不動産売買市場の下、  
含み益（978億円・2022年4月末時点）の活用を検討

## ▶ 今後の課題

### オフィスビルにおける 空き区画の早期埋め戻し

高品質・環境配慮型オフィスビルであることを訴求  
募集区画の分割を視野に入れたリーシングの実施

### 内部留保の活用

2023年4月期までに内部留保の残高は0となる見込み

2022年10月期取崩見込額：一口当たり109円

2023年 4月期取崩見込額：一口当たり209円

### 住居の稼働率の維持・向上と 賃料の増額

礼金負担の軽減等、稼働重視の施策の実施  
ニーズに合致したリプランニングの実施

(注) 取得余力は、2022年4月期末時点のLTV（総資産ベース）45.5%を基に、公募増資等を実施せずにLTVを47.0%まで引き上げた場合における借入金の借入れ金額を記載しています。  
なお、本投資法人の信用状態等に基づき金融機関等で審査が行われるため、当該借入れの実施は金融機関等に保証されておらず、全額もしくは一部が借入れできない可能性があります。

# 資産価値向上への取組み

主に東京23区内・シングルタイプの稼働率及び賃料の維持・向上を目指し、収益力向上施策を実施

## ▶ 環境配慮

省エネ設備導入等による環境配慮施策

- CO<sub>2</sub>排出量実質ゼロを企図し、住居106件の共用部における電力を再生可能エネルギー由来電力へ切り替え

## ▶ テナント満足度の向上

快適な住環境・オフィス環境提供による退去リスクの低減施策

- 定期的なテナント満足度調査の実施
- 電動キックボードのシェアリングサービスの導入



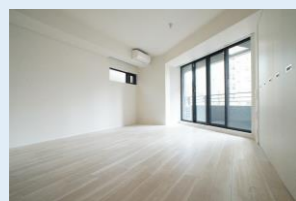
## ▶ バリューアップ工事

物件競争力・収益力向上に向けたリノベーション・大規模修繕施策

- ダウンタイムの長期化及び賃料下落傾向にある広い1 ROOMに可動間仕切りを設置し、1LDKにリプランニング

在宅ワーク等の影響から+1部屋のニーズに合致し、リプランニング未実施の同タイプの部屋より月8千円の賃料増額に成功（プライムメゾン本郷）

可動間仕切りを設置

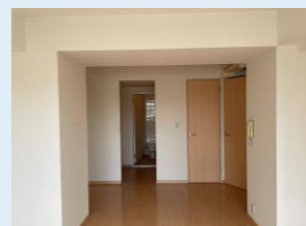


- リノベーションを実施し、月8万円（18.2%）の賃料増額に成功（エステメゾン白金台）

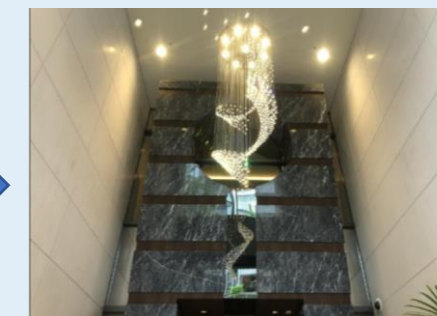
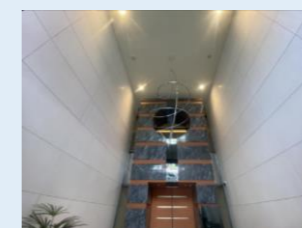
浴槽とトイレを分けリノベーション



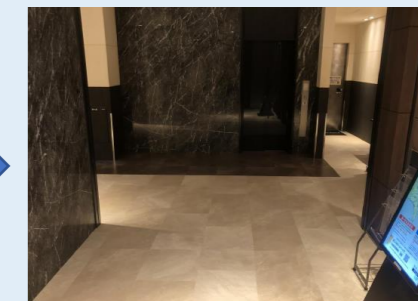
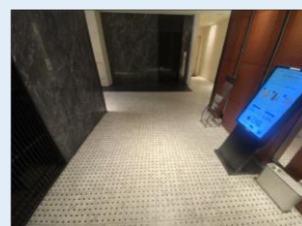
間取りを変更



- 大規模修繕に併せ、物件競争力向上及び設備の保守性も踏まえたリノベーションを実施（エステメゾン銀座）



モニュメントをシャンデリアに変更



床、壁のリノベーション



# 積水ハウスグループによる充実したスポンサーサポート

スポンサーの不動産開発力を活用し、日本全国を対象に多くの物件取得機会を確保  
 パイプライン総額 約2,600億円

## ▶ 積水ハウス

### ■ 賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況

	物件名称 (仮称含む)	所在地	(予定) 戸数	(予定) 延床面積 (㎡)
竣工済 5物件 526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
	プライムメゾン新橋タワー	東京都港区	124	9,762.76
	プライムメゾン方南町	東京都中野区	70	3,210.49
	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	115	4,544.15
建築中 7物件 689戸	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,708.53
	プライムメゾン墨田本所	東京都墨田区	49	2,226.84
	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	2,248.30
	プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,464.23
	プライムメゾン千葉	千葉県千葉市	190	8,307.64
	プライムメゾン清澄白河	東京都江東区	75	2,996.49
企画 4物件	-	-	-	-

### ■ 本投資法人が保有する優先交渉権

物件名称	所在地	主な用途
ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	ホテル

### ■ 直近の主な都市再開発プロジェクトの実績

物件名称 (プロジェクト名称)	所在地	主な用途	竣工時期
ガーデンキューブ渋谷神南	東京都渋谷区	オフィスビル・店舗	2021年1月
ウェスティンホテル横浜	神奈川県横浜市	ホテル・サービス アパートメント	2022年2月



プライムメゾン  
門前仲町  
(東京都江東区)



プライムメゾン  
湯島  
(東京都文京区)



プライムメゾン  
方南町  
(東京都中野区)



ガーデンキューブ  
渋谷神南  
(東京都渋谷区)



ウェスティンホテル  
横浜  
(神奈川県横浜市)

## ▶ 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

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)

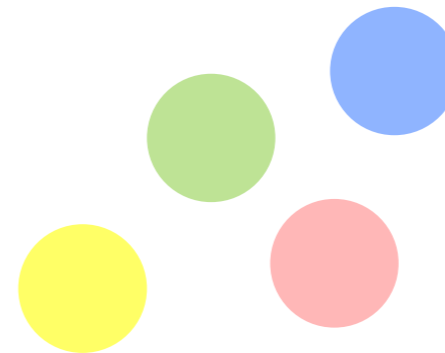


日本全国における  
住居の  
取得機会の確保

・ 本ページ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。

・ 上記以外にも本投資法人は赤坂ガーデンシティ (建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権 (敷地権割合: 1,000,000分の662,768 (約66.3%)) に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%を裏付資産とする、合同会社Gemini1に対する匿名組合出資持分を取得しており、裏付資産の取得に係る優先交渉権を保有しています。

# ESGに関する取組み



# ESGに関する取組み

## KPIの達成に向けた取組みを着実に実行

### ▶ インデックスへの組入れ

GPIFのベンチマークであるMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に2022年6月1日より組入れ

### ▶ 気候変動への対応推進

オフィスビル、住居について再生可能エネルギー由来の  
電力プランへの切り替えを実施

ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位

導入により、2018年度対比で **45%** 削減見込み  
(試算値)

— 目標 (KPI) —

2030年度までに  
2018年度対比で **50%** 削減

- 住居111物件のうち106物件の共用部において、CO<sub>2</sub>排出量が実質的にゼロとなる電力プランに切り替えを実施
- 2021年にオフィスビル2物件においても再生可能エネルギー由来の電力を導入

### ▶ 環境性能に優れた不動産への投資

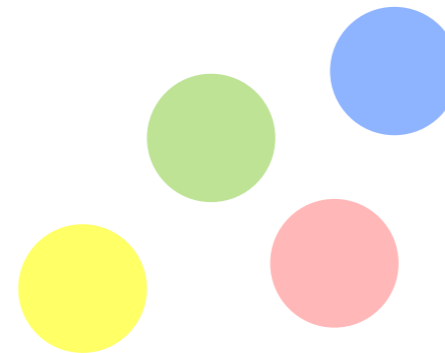
ポートフォリオのグリーン認証取得割合 (延床面積ベース)

(本資料の日付現在) **63.4%**

— 目標 (KPI) —

2022年度内に  
**70%** 以上

# 參考資料



# J-REITの主な特徴

利益の大部分を投資家の皆様へ分配(高い配当性向)

## J-REIT(投資法人)



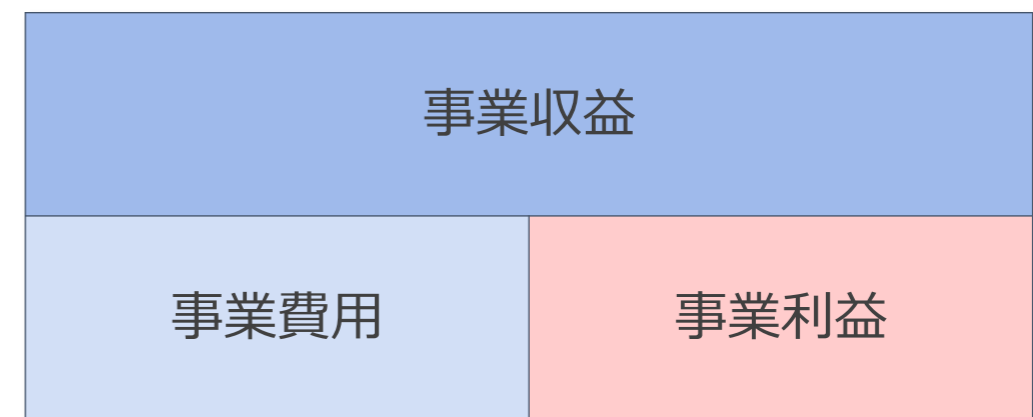
配当可能利益の90%超を分配する等の条件を満たすと法人税が実質的に免除されるため、配当可能利益の大部分を投資家に分配しています



J-REITの分配金は、上場会社(株式会社)の配当に比べて有利な傾向

配当可能利益の90%超を分配

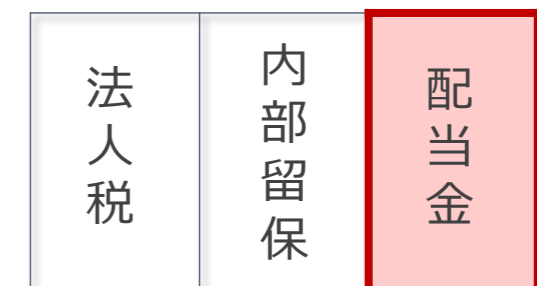
## 上場会社(株式会社)



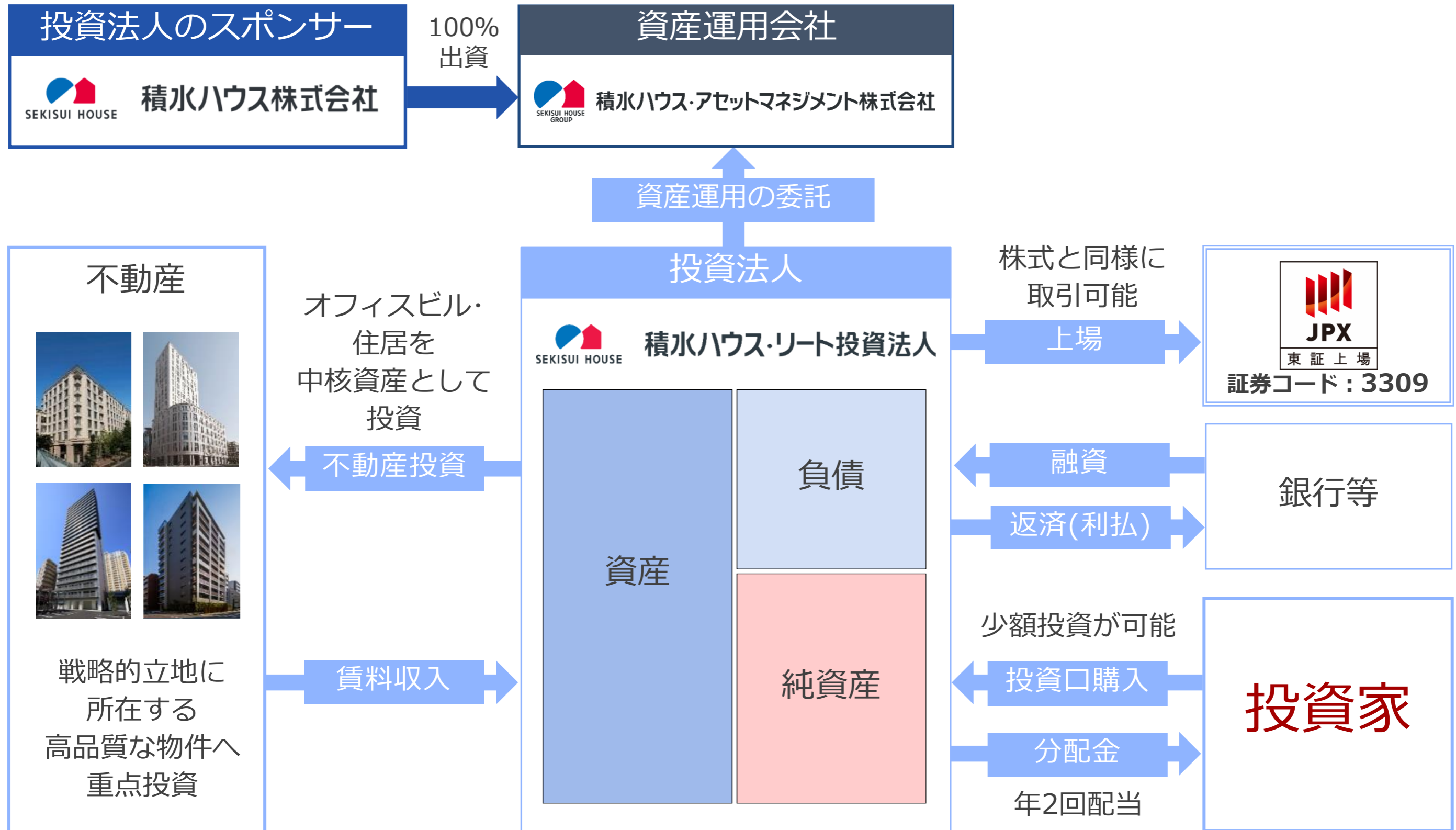
税引後の利益から、各社の配当方針に基づいて配当



各事業会社により事業利益に占める配当金の割合は異なる



# 積水ハウス・リート投資法人 (SHR) の仕組み



# 決算概要(2022年4月期(第15期))

前期比 第14期・第15期資産入替の効果によりNOIは増加したが、譲渡益の剥落により減収減益  
 公表予想比 販管費や営業外費用の削減により増益

(百万円)

	第15期実績	前期比	公表予想比	前期実績	公表予想値 (2021年12月15日)
営業収益	14,756	△2,534	+8	17,291	14,748
営業利益	7,625	△1,787	+22	9,413	7,603
経常利益	6,746	△1,774	+43	8,520	6,702
当期純利益	6,745	△1,774	+43	8,520	6,701
内部留保取崩額	778	+370	△43	408	822
内部留保積立額	-	+1,195	-	△1,195	-
分配総額	7,524	△208	-	7,732	7,524
1口当たり当期純利益	1,522円	△464円	+10円	1,986円	1,512円
1口当たり分配金	1,698円	△105円	-円	1,803円	1,698円

内部留保残高(第15期分配金支払後) : 1,410百万円 (RTA (一時差異等調整積立金) 417百万円・圧縮積立金 993百万円)

	NOI		NOI利回り		期中平均稼働率	
	第15期実績	前期比	第15期実績	前期比	第15期実績	前期比
オフィスビル	5,275百万円	+196百万円	4.0%	△0.1pt.	97.3%	△1.0pt.
住居	5,554百万円	△6百万円	4.4%	△0.1pt.	96.5%	+0.3pt.
ホテル	524百万円	+3百万円	2.7%	+0.1pt.	100.0%	-
ポートフォリオ全体	11,354百万円	+193百万円	4.1%	△0.1pt.	96.9%	-

## 業績予想(2022年10月期(第16期)・2023年4月期(第17期))

譲渡益の計上により第16期の増益を見込む  
 オフィスビルのNOIは減少するも資産入替による効果で住居のNOIは増加する見込み

(百万円)

	第16期予想	第15期実績比	第17期予想	第16期予想比
営業収益	15,610	+854	15,188	△421
営業利益	7,893	+267	7,373	△520
経常利益	6,996	+250	6,456	△539
当期純利益	6,995	+250	6,456	△539
内部留保取崩額等	483	△294	987	+504
内部留保積立額	—	—	—	—
分配総額	7,479	△44	7,444	△35
1口当たり当期純利益	1,578円	+56円	1,457円	△121円
1口当たり分配金	1,688円	△10円	1,680円	△8円

第17期予想の内部留保取崩額等にはATA(一時差異等調整引当額)61百万円を含みます。

	NOI		NOI利回り		期中平均稼働率	
	第16期予想	第17期予想	第16期予想	第17期予想	第16期予想	第17期予想
オフィスビル	5,070百万円	5,002百万円	3.8%	3.7%	96.6%	95.8%
住居	5,765百万円	5,948百万円	4.4%	4.4%	96.2%	96.3%
ホテル	425百万円	329百万円	2.6%	3.8%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	11,260百万円	11,280百万円	4.0%	4.1%	96.4%	96.3%

・ 第16期予想、第17期予想については発行済投資口数を4,431,133口で計算しています。



## 貸借対照表

	第14期 (2021年10月31日)	第15期 (2022年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	23,040,298	11,154,608
信託現金及び信託預金	15,051,403	16,033,132
営業未収入金	164,021	188,420
前払費用	234,965	259,778
その他	35,114	159,040
貸倒引当金	△1,914	△1,022
流動資産合計	38,523,889	27,793,958
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	172,993,457	180,182,133
減価償却累計額	△19,081,364	△21,399,288
信託建物 (純額)	153,912,093	158,782,845
信託構築物	1,570,228	1,587,002
減価償却累計額	△270,436	△302,079
信託構築物 (純額)	1,299,791	1,284,922
信託機械及び装置	2,277,190	2,424,138
減価償却累計額	△330,564	△385,167
信託機械及び装置 (純額)	1,946,626	2,038,970
信託車両運搬具	153	153
減価償却累計額	△153	△153
信託車両運搬具 (純額)	0	0
信託工具、器具及び備品	664,503	774,779
減価償却累計額	△158,552	△218,587
信託工具、器具及び備品 (純額)	505,950	556,192
信託土地	355,167,709	385,124,884
信託建設仮勘定	-	12,859
有形固定資産合計	512,832,171	547,800,674
無形固定資産		
信託借地権	2,374,044	2,348,619
その他	3,361	4,876
無形固定資産合計	2,377,406	2,353,495
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	801,516	801,516
長期前払費用	564,888	641,322
その他	358,970	369,782
投資その他の資産合計	1,725,376	1,812,621
固定資産合計	516,934,954	551,966,791
繰延資産		
投資法人債発行費	136,439	121,255
投資口交付費	49,715	49,105
繰延資産合計	186,154	170,361
資産合計	555,644,998	579,931,111

	第14期 (2021年10月31日)	第15期 (2022年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,071,071	835,543
短期借入金	-	13,700,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	39,230,000	23,500,000
未払金	1,502,916	1,043,814
未払費用	201,082	190,432
未払法人税等	582	580
未払消費税等	492,221	-
前受金	688,358	697,331
デリバティブ債務	37,980	26,049
その他	57,492	34,121
流動負債合計	46,281,705	43,027,874
固定負債		
投資法人債	31,500,000	31,500,000
長期借入金	176,212,000	191,942,000
信託預り敷金及び保証金	13,950,345	14,669,870
デリバティブ債務	49,396	7,847
その他	8,783	871
固定負債合計	221,720,526	238,120,589
負債合計	268,002,231	281,148,463
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	149,210,081	161,283,304
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
圧縮積立金	726,488	388,798
圧縮特別勘定積立金	-	1,195,848
一時差異等調整積立金	675,138	604,535
任意積立金合計	1,401,626	2,189,182
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,520,020	6,745,643
剰余金合計	138,520,062	137,533,240
投資主資本合計	287,730,143	298,816,545
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△87,376	△33,897
評価・換算差額等合計	△87,376	△33,897
純資産合計	287,642,766	298,782,647
負債純資産合計	555,644,998	579,931,111

## 損益計算書

(単位：千円)

	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年 10月31日	第15期 自 2021年 11月 1日 至 2022年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	14,065,955	14,355,305
その他賃貸事業収入	408,122	401,481
不動産等売却益	2,817,273	-
営業収益合計	17,291,351	14,756,787
営業費用		
賃貸事業費用	5,769,153	5,892,357
不動産等売却損	364,362	-
資産運用報酬	1,308,717	910,076
資産保管手数料	10,398	10,387
一般事務委託手数料	48,320	48,100
役員報酬	3,600	3,600
貸倒損失	-	154
その他営業費用	373,112	266,172
営業費用合計	7,877,666	7,130,848
営業利益	9,413,685	7,625,938
営業外収益		
受取利息	147	160
未払分配金戻入	649	693
貸倒引当金戻入額	-	892
営業外収益合計	797	1,745
営業外費用		
支払利息	647,886	609,966
投資法人債利息	77,935	77,431
融資関連費用	107,191	124,916
投資口交付費償却	42,613	51,013
投資法人債発行費償却	15,183	15,183
その他	3,046	2,924
営業外費用合計	893,857	881,435
経常利益	8,520,625	6,746,248
税引前当期純利益	8,520,625	6,746,248
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	8,520,020	6,745,643
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	8,520,020	6,745,643

# 主要経営指標の推移

決算期 年月	第11期 2020年4月期	第12期 2020年10月期	第13期 2021年4月期	第14期 2021年10月期	第15期 2022年4月期
運用日数 (日)	182	184	181	184	181
不動産賃貸事業収益 (百万円)	14,590	14,826	14,925	14,474	14,756
不動産等売却損益 (百万円)	—	—	130	2,452	—
賃貸NOI (百万円)	11,630	11,610	11,687	11,160	11,354
減価償却費 (百万円)	2,413	2,444	2,468	2,455	2,489
当期純利益 (百万円)	6,991	6,992	7,103	8,520	6,745
資本的支出 (百万円)	650	591	654	727	700
総資産額 (百万円)	553,988	554,067	556,569	555,644	579,931
有利子負債額 (百万円)	249,942	249,942	252,942	249,942	263,642
総資産LTV (総資産有利子負債比率) (%)	45.1	45.1	45.4	45.0	45.5
鑑定LTV (%)	39.7	39.6	39.4	38.7	38.9
純資産額 (百万円)	286,323	286,259	286,220	287,642	298,782
分配総額 (百万円)	7,140	7,226	7,183	7,732	7,524
自己資本利益率(年換算値) (%)	4.9	4.8	5.0	5.9	4.6
DSCR (倍)	12.3	12.7	13.3	12.1	13.6
FFO (Funds from Operation) (百万円)	9,405	9,438	9,441	8,523	9,236
AFFO (百万円)	8,755	8,847	8,787	7,796	8,535
FFOペイアウトレシオ (%)	75.9	76.6	76.1	90.7	81.5
発行済投資口の総口数 (口)	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,431,133
1口当たり純資産額 (円)	66,762	66,747	66,738	67,070	67,428
1口当たりNAV (円)	82,738	83,169	85,064	86,323	87,809
1口当たり当期純利益 (円)	1,630	1,630	1,656	1,986	1,522
1口当たり分配金 (円)	1,665	1,685	1,675	1,803	1,698
1口当たりFFO (円)	2,193	2,200	2,201	1,987	2,084
内部留保取崩額 (百万円)	149	233	184	408	778
うち一時差異等調整積立金(RTA)取崩額 (百万円)	119	136	157	70	187
内部留保積立額 (百万円)	—	—	103	1,195	—
内部留保期末残高(分配金控除後) (百万円)	1,715	1,482	1,401	2,189	1,410
期末時点投資口価格(終値) (円)	66,000	73,000	91,000	86,200	76,200
インプライドキャップレート (%)	4.5	4.2	3.8	3.7	3.9
期末保有物件数 (件)	121	121	123	117	119
取得価格合計 (百万円)	532,910	532,910	535,838	527,786	563,886
鑑定評価額合計 (百万円)	600,583	600,728	610,153	605,508	647,973
含み益 (百万円)	75,653	77,652	85,777	90,301	97,835
含み益率 (%)	14.4	14.8	16.4	17.5	17.8

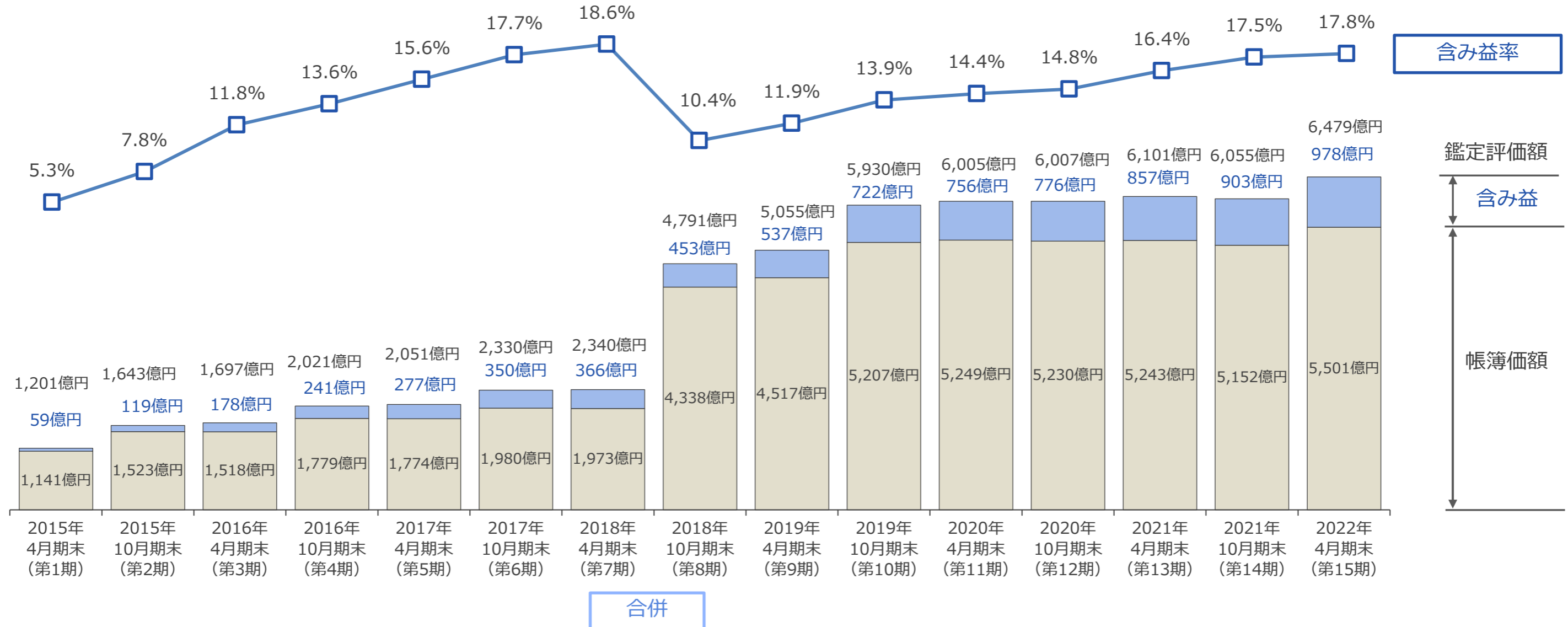
- 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
- 総資産LTV = 有利子負債額 ÷ 総資産額 × 100
- 鑑定LTV = 有利子負債額 ÷ (総資産額 + 含み益) × 100
- 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100
- DSCR = (経常利益 + 支払利息 - 投資法人債利息 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ 利息の支払額

- 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)

# 鑑定評価額の推移

キャップレート低下を主因に鑑定評価額は上昇し含み益は前期比+75億円の978億円へ増加

## ▶ 鑑定評価額と含み益率の推移

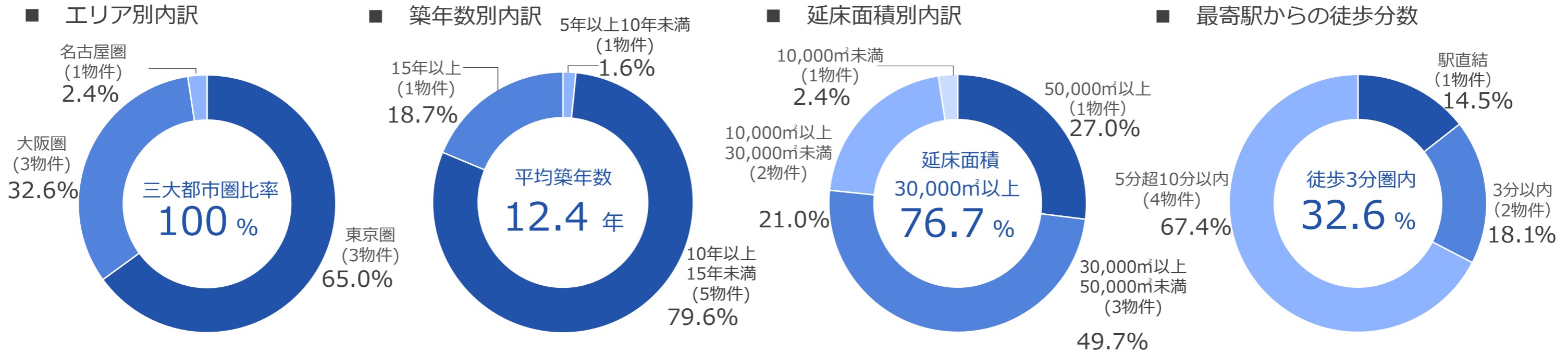


## ▶ 第15期鑑定評価額の資産タイプ別内訳

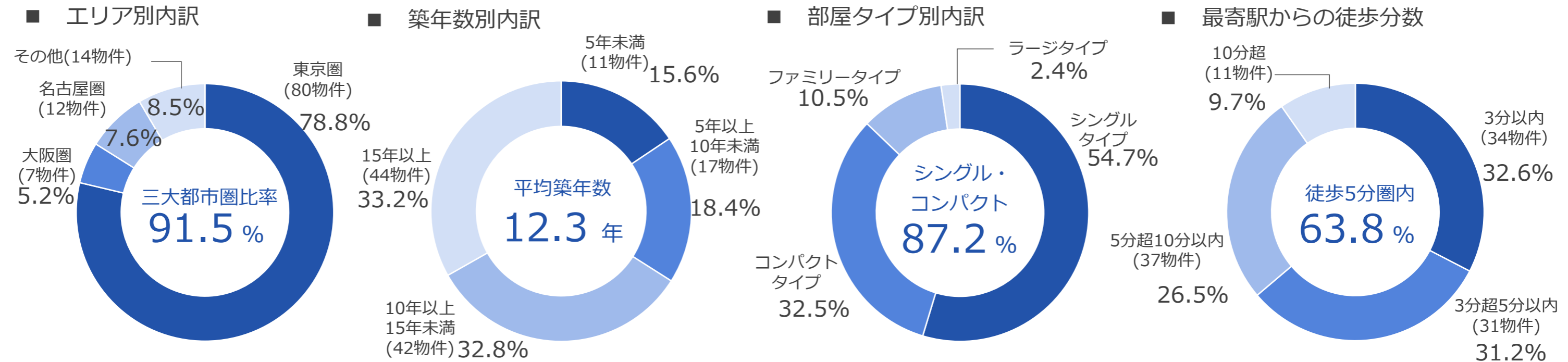
	オフィスビル		住居		ホテル		ポートフォリオ全体	
	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比
鑑定評価額	3,173億円	+221億円	2,902億円	+202億円	403億円	+1億円	6,479億円	+424億円
平均キャップレート	3.3%	△0.1pt.	3.8%	△0.1pt.	3.5%	—	3.5%	△0.1pt.
含み益	588億円	+14億円	374億円	+58億円	15億円	+2億円	978億円	+75億円
含み益率	22.8%	△1.4pt.	14.8%	+1.6pt.	3.9%	+0.5pt.	17.8%	+0.3pt.

# アセットタイプ別分散状況

## ▶ オフィスポートフォリオの分散状況 (取得価格ベース)



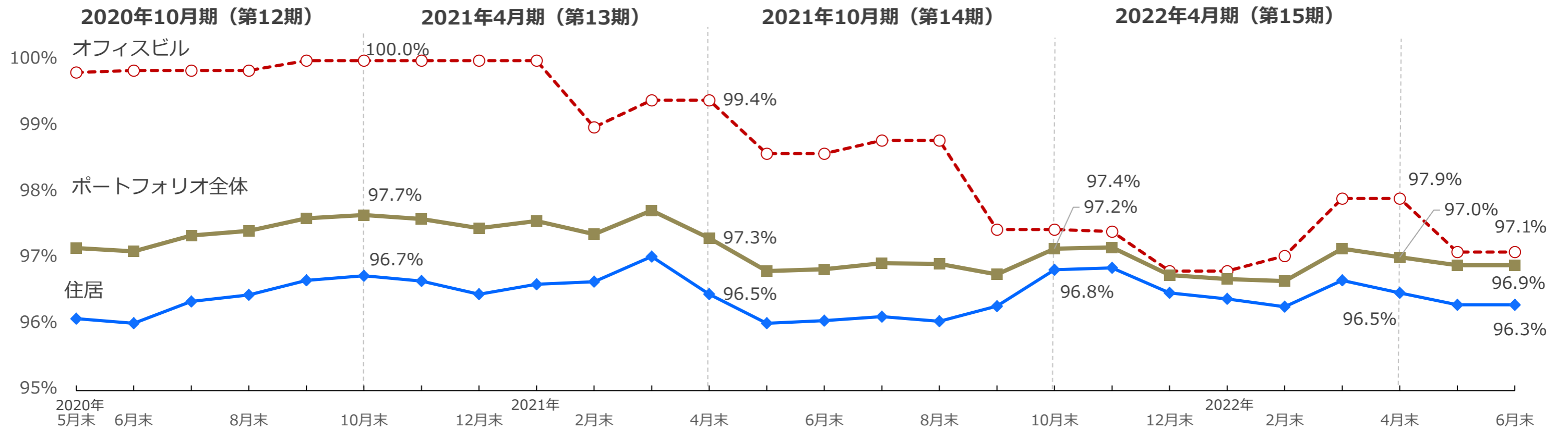
## ▶ 住居ポートフォリオの分散状況 (取得価格ベース (部屋タイプ別内訳のみ戸数ベース))



- 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。
- 築年数別内訳は2022年8月2日時点で築年数を取得価格で加重平均し算出しています。

# ポートフォリオ稼働率

## 用途別の稼働率推移



## 用途別の稼働率動向

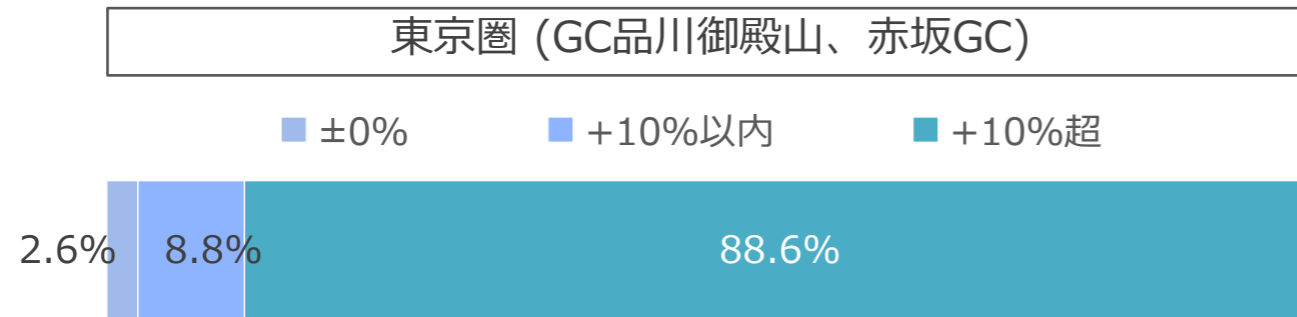
	2020年10月期(第12期)			2021年4月期(第13期)			2021年10月期(第14期)			2022年4月期(第15期)		
	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高
オフィスビル	100.0%	99.9%	(9~10月末) 100.0%	99.4%	99.6%	(11~1月末) 100.0%	97.4%	98.3%	(7~8月末) 98.8%	97.9%	97.3%	(3月~4月末) 97.9%
住居	96.7%	96.4%	(10月末) 96.7%	96.5%	96.6%	(3月末) 97.0%	96.8%	96.2%	(10月末) 96.8%	96.5%	96.5%	(11月末) 96.9%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	97.7%	97.4%	(10月末) 97.7%	97.3%	97.5%	(3月末) 97.7%	97.2%	96.9%	(10月末) 97.2%	97.0%	96.9%	(11月・3月末) 97.2%

- 稼働率は2020年5月から2022年6月までの各月末において保有するそれぞれの用途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。
- 2022年5月・6月の稼働率については、本資料の日付現在において入手可能な情報を基に算出した数値であり、今後修正される可能性があります。
- ホテルの稼働率は保有資産のいずれの物件も1棟貸しのため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。

# オフィスビルテナント属性状況

東京圏、大阪圏ともにマーケット賃料は下落傾向も大阪圏は賃料増額の余地あり

## ▶ レントギャップの状況



マーケット賃料より低い割合 - %  
東京圏レントギャップ +18.3%



マーケット賃料より低い割合 94.7%  
大阪圏レントギャップ △13.0%

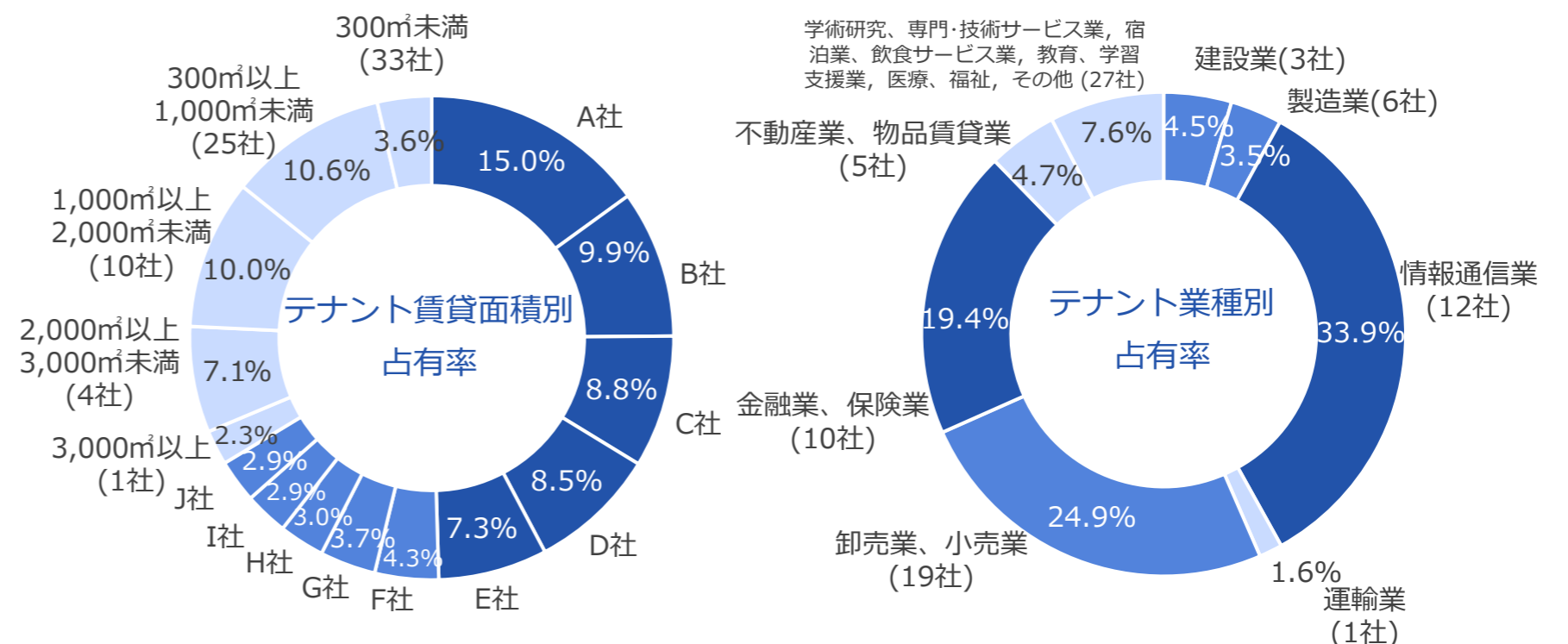
## ▶ エンドテナントの分布 (オフィスポートフォリオ全体のエンドテナント83社)

・ 賃貸面積比率上位5社テナント 49.5%

	業種	賃貸面積	入居先
A社	情報通信業	19,999.97 m <sup>2</sup>	御殿山SHビル
B社	情報通信業	13,126.72 m <sup>2</sup>	GC品川御殿山
C社	卸売業、小売業	11,769.00 m <sup>2</sup>	本町GC
D社	卸売業、小売業	11,366.43 m <sup>2</sup>	GC品川御殿山
E社	金融業、保険業	9,690.83 m <sup>2</sup>	本町南GC

・ 賃貸面積比率上位10社テナント 66.3%

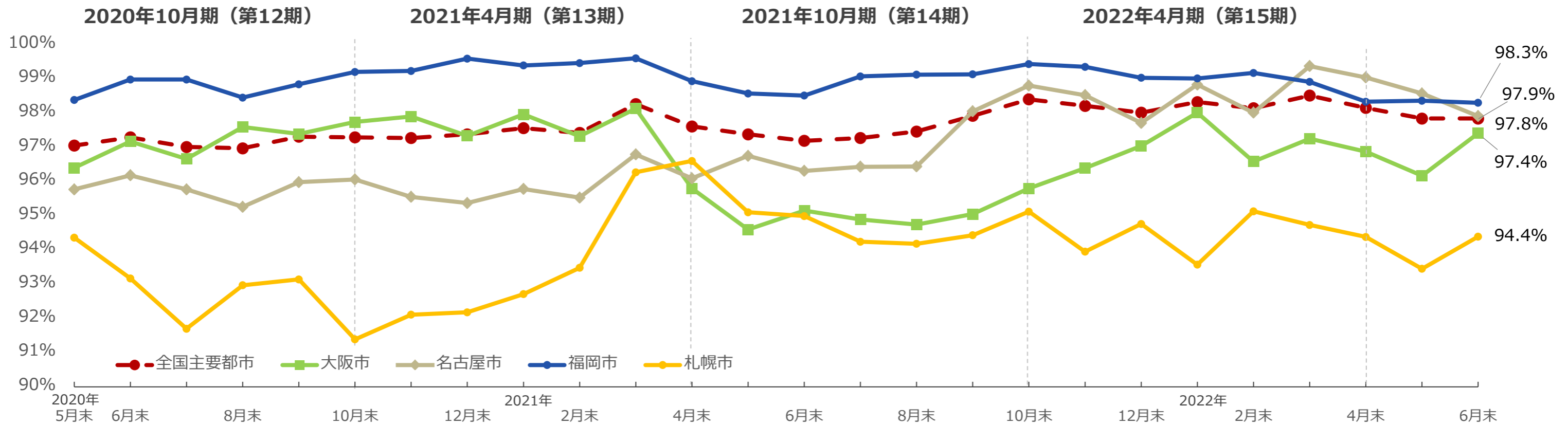
	占有率	入居テナント
GC品川御殿山	21.4 %	B社、D社、H社
本町南GC	15.3 %	E社、F社、G社
御殿山SHビル	15.0 %	A社
本町GC	8.8 %	C社
赤坂GC	5.8 %	I社、J社



- ・ レントギャップの状況は、第15期末時点のオフィスビルポートフォリオを基に、一棟貸しテナント物件の御殿山SHビル及び賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）を除いて算出しています。
- ・ エンドテナントの分布は 第15期末時点のオフィスビルポートフォリオを基に算出しています。
- ・ エンドテナントの業種分類については「日本標準産業分類」を基に本資産運用会社が作成しています。

# 住居のエリア別稼働率

## エリア別の稼働率推移



## エリア別の稼働率動向

	2020年10月期(第12期)		2021年4月期(第13期)		2021年10月期(第14期)		2022年4月期(第15期)	
	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均	期末
東京圏	95.9%	96.4%	96.0%	95.6%	95.2%	95.7%	95.3%	95.3%
東京23区	95.4%	96.0%	95.6%	95.2%	94.8%	95.3%	94.9%	95.0%
全国主要都市	97.2%	97.3%	97.6%	97.6%	97.6%	98.4%	98.2%	98.2%
大阪市	97.2%	97.7%	97.4%	95.8%	95.0%	95.8%	97.0%	96.9%
名古屋市	95.8%	96.1%	95.9%	96.1%	97.1%	98.8%	98.6%	99.0%
福岡市	98.8%	99.2%	99.4%	98.9%	99.0%	99.4%	99.0%	98.3%
札幌市	92.8%	91.4%	93.9%	96.6%	94.7%	95.1%	94.4%	94.4%
全エリア	96.4%	96.7%	96.6%	96.5%	96.2%	96.8%	96.5%	96.5%

・ 2022年5月・6月の稼働率については、本資料の日付現在において入手可能な情報を基に算出した数値であり、今後修正される可能性があります。



# 住居のエリア別賃料動向

## ▶ 投資エリア別の賃料坪単価動向

対象：第14期末から第15期末まで継続保有している住居物件

第15期末保有住居物件

	2021年10月期(第14期)末 賃料坪単価	2022年4月期(第15期)末 賃料坪単価	坪単価変動額 (第14期末比)	坪単価変動率 (第14期末比)
東京圏	13,849円/坪	13,881円/坪	+32円	+0.2%
東京23区	14,176円/坪	14,206円/坪	+30円	+0.2%
その他	11,037円/坪	11,080円/坪	+43円	+0.4%
全国主要都市	7,069円/坪	7,082円/坪	+13円	+0.2%
全エリア	11,881円/坪	11,910円/坪	+29円	+0.2%

レントギャップ (マーケット賃料未達住戸対象)
△4.3%
△4.4%
△3.5%
△5.9%
△4.6%

## ▶ 新規契約時の投資エリア別賃料動向

	新規契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
東京圏	767件	△218千円	△0.2%
東京23区	691件	△316千円	△0.3%
その他	76件	+98千円	+1.2%
全国主要都市	170件	+146千円	+0.8%
全エリア	937件	△72千円	△0.1%

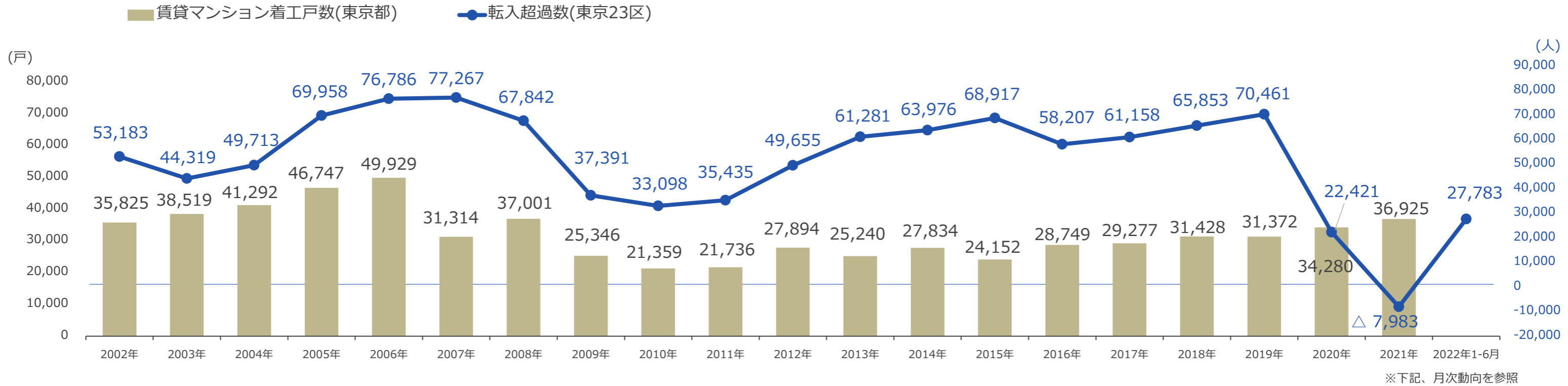
## ▶ 新規契約時の築年数別賃料動向(東京23区)

	新規契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
5年未満	92件	△72千円	△0.5%
5年以上10年未満	194件	△916千円	△3.3%
10年以上15年未満	239件	+591千円	+1.7%
15年以上	166件	+80千円	+0.3%
合計	691件	△316千円	△0.3%

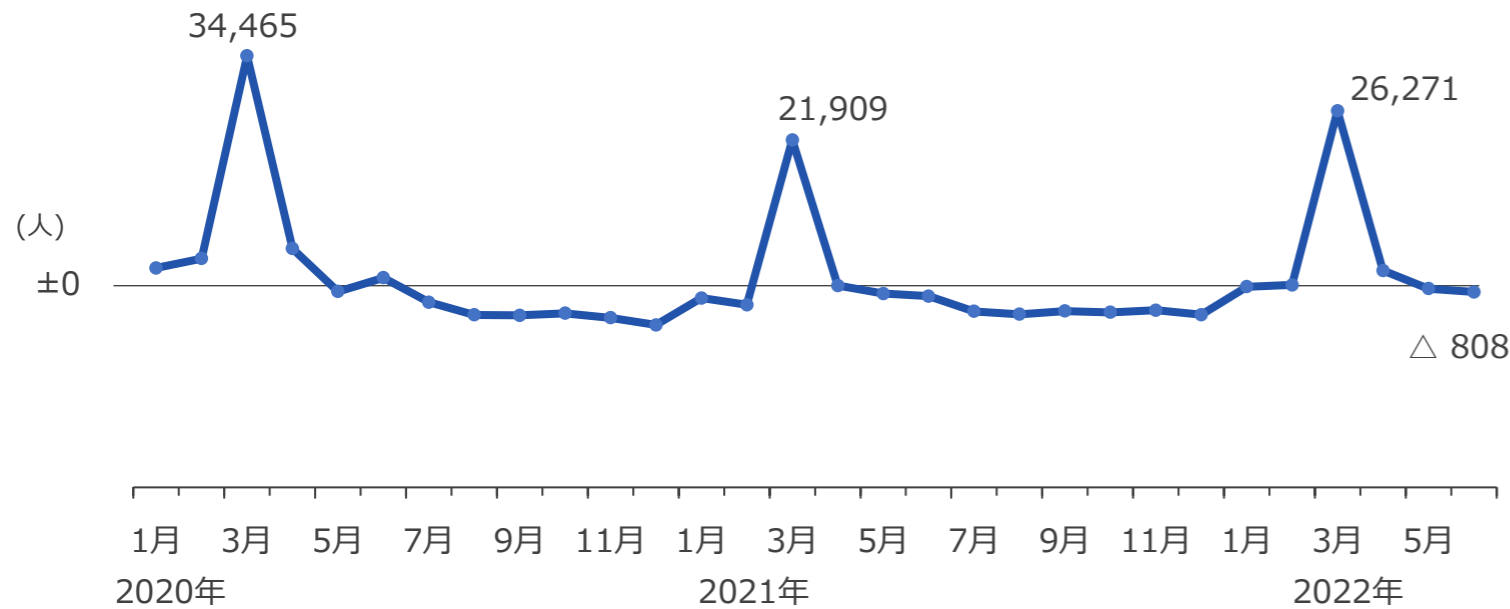
- 賃料坪単価及び賃料変動額(NET)の算出においては住居物件内の店舗・事務所及び賃料固定MLを締結している住居物件並びに特定のエンドテナントに長期一括賃貸している住居物件については除外して算定しています。
- 築年数は2022年4月末日時点の築年数に基づき区分しています。

# 住居マーケット状況(東京23区)

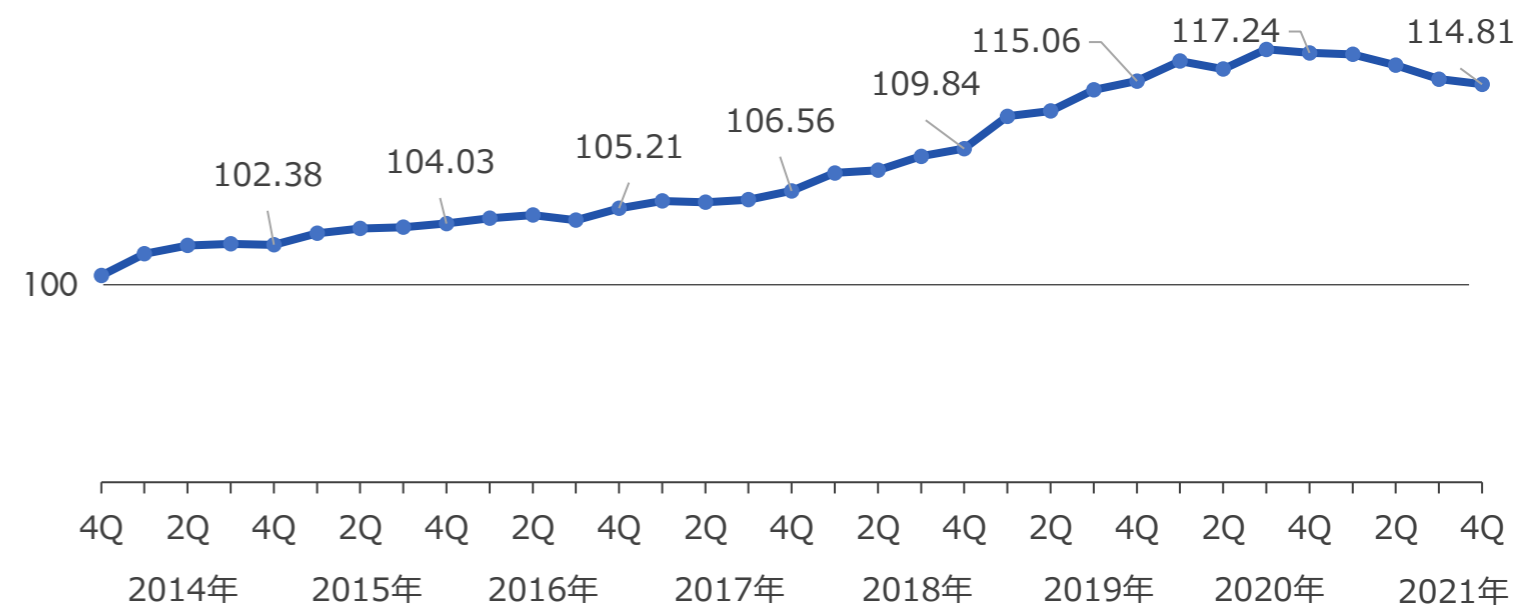
## ▶ 人口増減(東京23区・日本人・年次) 及び 賃貸マンション着工戸数(東京都・年次)



## ▶ 人口増減(東京23区・日本人・月次)



## ▶ マンション賃料インデックス(東京23区・四半期)



- 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
- 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
- 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  
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

# 財務の状況

## J-REIT初のシンジケートローン方式によるポジティブ・インパクト・ファイナンスの実施

### ▶ 主な財務指標

	2022年6月15日時点	第14期末時点
有利子負債総額	2,636 億円	2,499 億円
長期負債比率	97.1 %	100.0 %
固定金利比率	94.5 %	98.9 %
平均調達年数	7.0 年	7.2 年
平均残存年数	3.6 年	3.5 年
平均調達金利	0.55 %	0.61 %
LTV(総資産ベース)	45.5%	(第15期末時点)
	45.0%	(第14期末時点)

### ▶ 格付の状況 (発行体格付)

- 株式会社日本格付研究所(JCR) AA (安定的)
- 株式会社格付投資情報センター(R&I) AA- (安定的)

### ▶ 主な組入れグローバルインデックス

- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series
- MSCI Japan Small Cap Index
- S&P Global Property
- 東証REIT Core指数
- Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index
- MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数

### ▶ コミットメントラインの状況

- 三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行 150億円(極度額)

### ▶ ファイナンス実績 (2021年12月16日~2022年6月15日)

借入先	借入金額	利率	借入日	返済年数
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	137億円 (2022年5月31日 一部期限前返済)	変動 (全銀協1か月日本円 TIBOR+0.170%)	2022年2月1日	1年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 福岡銀行	33.8億円	0.522% (金利スワップ固定)	2022年2月28日	6年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 農林中央金庫	64.5億円	0.665% (金利スワップ固定)	2022年2月28日	8年
ポジティブ・インパクト・ファイナンス 三井住友信託銀行 みずほ銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 農林中央金庫 福岡銀行 信金中央金庫 七十七銀行 山口銀行 静岡銀行 広島銀行 あおぞら銀行 日本生命保険 常陽銀行	60億円	0.665%	2022年5月31日	7年







# ポジティブ・インパクト・ファイナンスによる借入れ

## 本投資法人初のポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）により60億円の借入れを実施

### ポジティブ・インパクト・ファイナンス（PIF）とは：

- ・ 国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱するポジティブ・インパクト金融原則に基づき、企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクト（ポジティブとネガティブな影響）を包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資
- ・ ポジティブ・インパクト金融原則への準拠性、活用した評価指標の合理性について株式会社日本格付研究所（JCR）より第三者意見を取得

### ～PIFで評価を受けた主なテーマ～

テーマ	内容	目標（KPI）	SDGs
気候変動への対応推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保有物件における設備投資、省エネ対応等を通じたエネルギーの効率的利用の推進によるCO<sub>2</sub>排出量の削減</li> <li>・ 環境性能に優れた不動産への投資と、保有物件の環境性能の客観性を高め、改善点を把握することを企図した積極的なグリーン認証の取得推進</li> </ul>	<p>(a) <u>CO<sub>2</sub>排出量削減</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2030年度までに、ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位を2018年度比50%削減</li> </ul> <p>(b) <u>エネルギー消費量削減</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2023年度までに、ポートフォリオのエネルギー消費原単位を2018年度比5%削減</li> </ul> <p>(c) <u>グリーン認証取得割合向上</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2022年度内にポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上達成</li> </ul>	 
資源環境への取組み推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rの推進による廃棄物排出量の削減</li> <li>・ 節水や雨水の再利用を通じた水使用量の削減</li> </ul>	<p>(a) <u>廃棄物排出量削減</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul> <p>(b) <u>水使用量削減</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>	 
入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供を通じた、利用者の満足度向上と保有物件の価値向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入居者・テナントの安心・安全・快適性向上</li> </ul>	 

# ESGに関する取組み マテリアリティ・KPIと取組み実績

2022年3月にマテリアリティ・目標（KPI）の見直し及び追加を実施。下線部にて変更箇所を記載

	マテリアリティ	目標（KPI）	取組み実績
環境 (Environment)	気候変動への対応推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030年度までにポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位50%削減（2018年度比）</li> <li>2023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5%削減（2018年度比）</li> <li>グリーンリースの推進</li> </ul>	2020年度実績 ・CO <sub>2</sub> 排出原単位：2018年度対比18.8%削減 ・廃棄物排出原単位：2018年度対比50.7%削減 ・水使用原単位：2018年度対比5.9%削減  ・グリーン認証取得割合：63.4%（本資料の日付現在）
	人と自然の共生と資源環境への取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑化の推進及び生物多様性の尊重</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	
	環境性能に優れた不動産への投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年度内(注2)にポートフォリオのグリーン取得割合70%以上達成</li> <li>ZEH物件の取組み推進</li> </ul>	
社会 (Social)	入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>建物（空間）の快適性・健康性に関する認証取得推進</li> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者・テナント満足度調査を踏まえサービス向上のため各種施策の実施</li> <li>ポートフォリオ地震PML値:1.8%（2022年4月末時点）</li> <li>浸水リスク(浸水深度0.5m以上)のある物件割合:44.8%（2022年4月末時点）</li> </ul>
	社会貢献活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献</li> <li>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）への参加率：40%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>シェアサイクルやフードトラックの導入</li> <li>献血イベントへの会議室提供</li> <li>「積水ハウスマッチングプログラム」参加率：41.9%（2021年度実績（注3））</li> </ul>
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年度までに                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a.女性管理職比率：7%</li> <li>b.1人当たり月平均総労働時間：162時間</li> <li>c.平均有給休暇取得率：70%</li> <li>d.男性従業員育児休業取得率：100%</li> </ul> </li> <li>一人当たり年間社外研修受講回数：2回</li> <li>年間社内研修参加率：100%</li> <li>積水ハウスグループ人権方針の実践</li> </ul>	2021年度実績（注3） a.女性管理職比率：3.6% b.1人当たり月平均総労働時間：164.9時間 c.平均有給休暇取得率：52.0% d.男性従業員育児休業取得率：対象者なし ・一人当たり年間社外研修受講回数：3.4回/人 ・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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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）</li> <li>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%</li> <li>内部管理体制の強化 内部監査の実施（年2回）</li> <li>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）</li> </ul>	2021年度実績（注3） ・外部専門家によるコンプライアンス研修を実施：6回 ・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	<ul style="list-style-type: none"> <li>適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上</li> <li>ステークホルダーとの信頼関係の構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESGレポートを2021年12月に発行</li> <li>個人投資家向けウェブサイトを2022年2月に開設</li> <li>機関投資家とのIRミーティング、個人投資家向けのセミナーを実施</li> </ul>

注1：2023年度以降も5年毎に削減目標を設定し、エネルギー消費原単位の継続的な削減を推進する方針です。

注2：2022年度以降も70%以上を維持する方針です。

注3：2021年度実績は、本資産運用会社の会計年度2021年2月から2022年1月の実績値を記載しています。

# ESGに関する取組み 外部評価及び国際イニシアチブ

## 2021年GRESB評価

- GRESBリアルエステイト評価「3 Stars」を取得
- GRESB開示評価最上位の「A」を取得



## MSCI ESG格付

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れ（2022年6月）
- MSCI ESG格付「A」を取得（2022年3月）



## PRI（責任投資原則）

- 本資産運用会社としてPRIの考えに賛同し署名（2019年3月）
- PRIの定める目標へコミットし、ESGの取組みを深める



## TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）

- 本資産運用会社としてTCFD提言への賛同を表明（2020年7月）
- 気候変動がもたらすリスクと機会の分析を行い、TCFDの枠組みに沿った開示を実施



## MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

- 本投資法人及び本資産運用会社は最高評価の「Sランク」を再取得（2022年4月）
- CO2排出量削減への取組み、コンプライアンス意識の徹底などが高評価

## 国連グローバル・コンパクト

- 積水ハウスグループにおいて「国連グローバル・コンパクト」の10原則の支持を表明

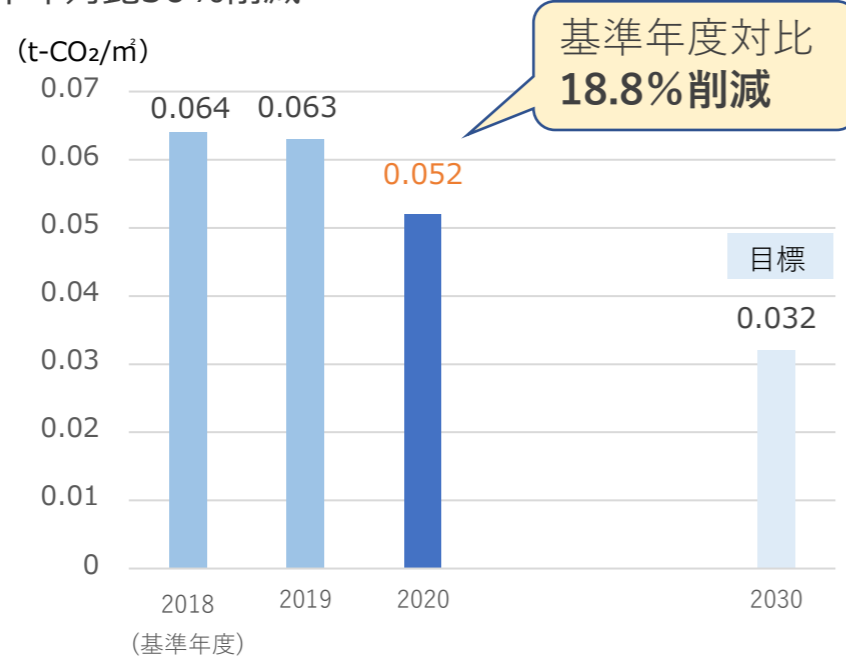


# ESGに関する取組み 環境

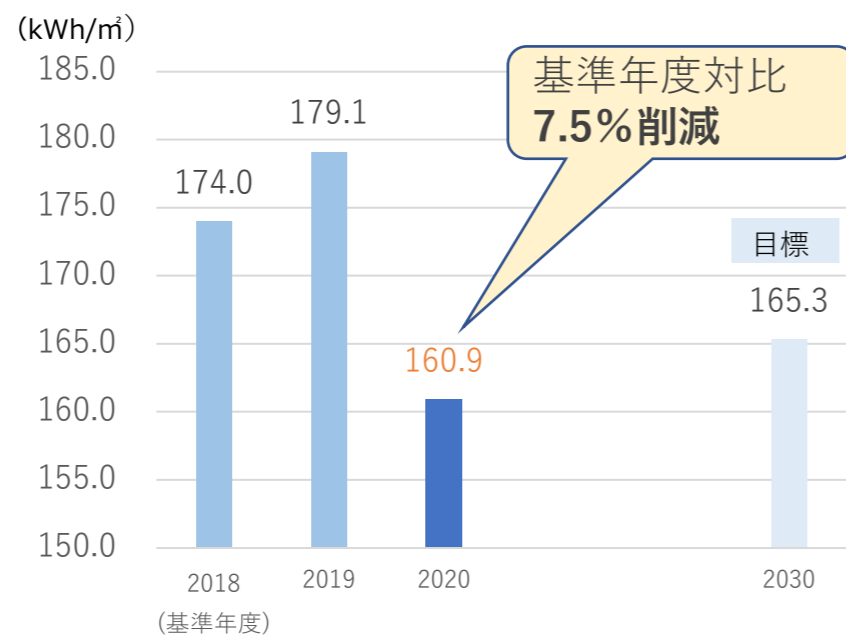
## 環境(Environment)

### ■ KPI進捗状況

ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位  
KPI：基準年対比50%削減



ポートフォリオのエネルギー消費原単位  
KPI：基準年対比5%削減



原則として2023年以降も5年毎にエネルギー消費削減目標を設定する方針

### ■ CO<sub>2</sub>排出量の削減に向けた取組み (2022年4月末時点)

#### 環境配慮設備の累計導入実績

LED照明、省エネエアコン、遮熱と断熱の機能を有するLow-eペアガラス等、環境に配慮した設備を導入

- ・ LED照明 62物件
- ・ 省エネエアコン 3,627台

上記設備の導入による住居ポートフォリオへの効果

年間CO<sub>2</sub>排出量約 8.0% 削減見込み(2018年度対比)

#### その他環境配慮設備 (物件取得時にすでに導入済)

- ・ 太陽光発電パネル 7物件

#### 再生可能エネルギー電力への切替 (累計実績)

- ・ 住居 106物件
- ・ オフィスビル 2物件

### ■ 廃棄物の適正管理

事業系廃棄物の減量推進及び適正処理における優秀な実績が評価され、大阪市環境局より下記の認定と優良標を受領

- ・ 本町ガーデンシティ  
「ごみ減量優良建築物」の認定
- ・ HK淀屋橋ガーデンアベニュー  
「ごみ減量優良標」の受領



# ESGに関する取組み 社会・ガバナンス

## 社会(Social)

### ■ 社会貢献活動

従業員と会社の共同寄付制度  
「積水ハウスマッチングプログラム」



従業員が給与から希望する金額を積み立て、それに積水ハウスが同額の助成金を加えて寄付する「積水ハウスマッチングプログラム」を2021年5月より導入

**「こども基金」**  
次世代を担う子どもたちを育成することを目的とし、子どもたちの健全な育成に関わる活動を支援  
カンボジアの農村部で暮らす子どもたちへ教育システム推進活動

**「環境基金」**  
環境問題の解決に寄与することを目的とし、温暖化防止、生態系保全や資源循環に関わる活動を支援  
3.11の津波の被害を受けた千葉県山武市での海岸林再生活動

港区アドプト・プログラムへの参加

オフィスの所在地である東京都港区と協定を締結し、「港区アドプト・プログラム」への参加を通じて、オフィス周辺の清掃活動を定期的実施

### ■ テナントの安心・安全・快適性

バリアフリー法の認定ビル：本町南ガーデンシティ

- ・大阪市で初のバリアフリー法認定オフィスビル
- ・建築物移動等円滑化誘導基準に基づく設計
- ・車椅子での使用を考慮し、広い廊下幅や駐車場に車椅子対応の駐車スペース3台分を確保

※バリアフリー法とは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律をいいます。



## ガバナンス(Governance)

### ■ 投資主利益と連動した取組み

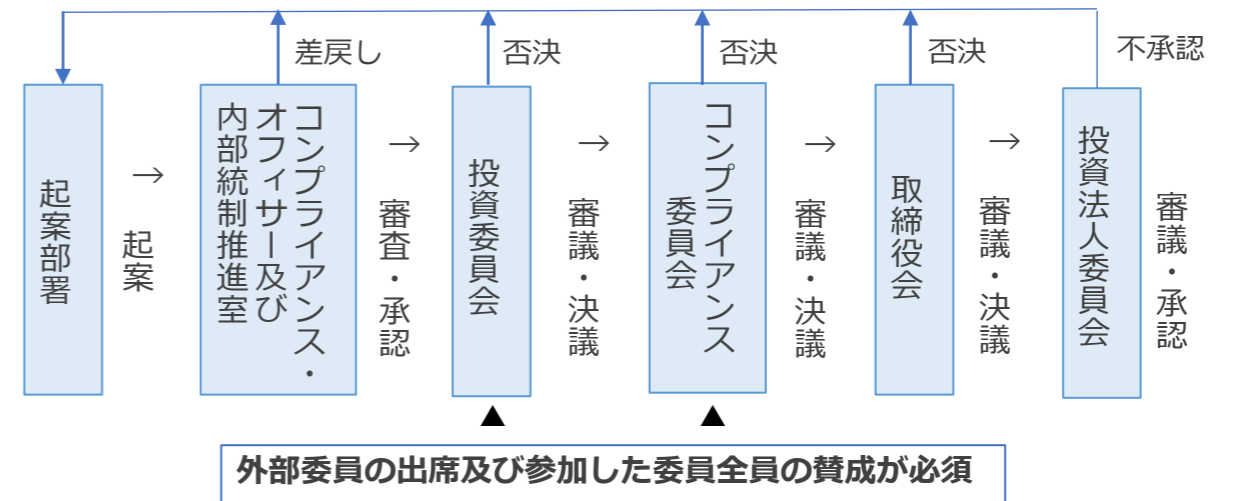
- 積水ハウスによる投資口保有 (セიმボート出資)
- 資産運用報酬の一部にパフォーマンス連動型を採用

積水ハウスの保有投資口数 (保有比率)
200,750口 (4.5%)

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×(年率0.14%+対東証REIT指数パフォーマンス連動料率) <sup>(注1)</sup>
② DPU及び営業利益連動型 (DPU <sup>(注2)</sup> ×営業利益 <sup>(注3)</sup> ×0.002%)×2 (分割割合)

### ■ 利益相反に対する取組み

意思決定フロー



投資委員会及びコンプライアンス委員会では、それぞれ外部委員の出席及び賛成を要するものとしており、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保

### ■ 役員のダイバーシティの推進

ダイバーシティを重視する考えの下、女性監督役員を2022年1月に選任、女性役員比率は33.3%へ上昇

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。



# 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)	中長期的な投資比率目標	本資料の日付現在
中核資産 オフィスビル	オフィスビル データセンター	30~55%	45%程度	48.1%
住居	住居 学生寮、社宅	30~55%	45%程度	48.8%
ホテル	ホテル	0~30%	15%程度 (ホテルは10%程度)	3.1%
商業施設等	商業施設 サービスアパートメント シニアアセット 〔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〕	0~10%		—

・「中長期的な投資比率目標」は、中長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

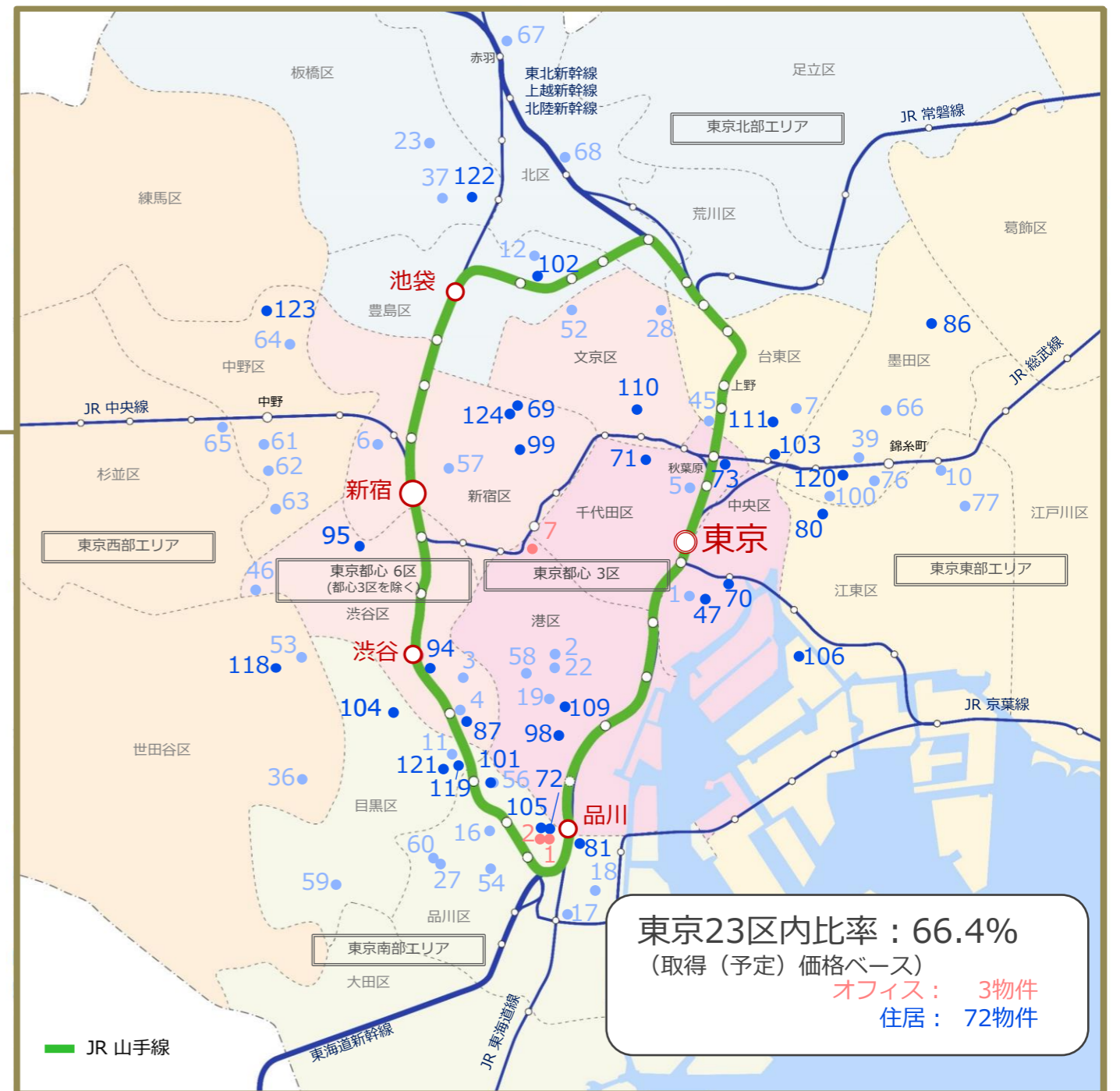
用途	重点投資エリア	エリア別投資比率 (取得価格ベース)	本資料の日付現在
オフィスビル・ホテル・ 商業施設等	三大都市圏 (東京圏、大阪圏、名古屋圏)	80%以上	100.0%
住居	東京圏	70%以上	78.8%

# ポートフォリオMAP

(本資料の日付現在)  
全120 物件



■ 東京23区内 75 物件 ■ 東京23区外 3 物件 33, 40, 91



物件番号: オフィスビル 物件番号: 住居 (積水ハウスグループからの取得)  
物件番号: ホテル 物件番号: 住居 (第三者からの取得)

記載の数字は物件番号を表しています。

# ポートフォリオ一覧①

## ■ポートフォリオ概要

用途	物件数	PP物件数	PP比率(%) (取得価格ベース)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第15期末 稼働率 (%)	平均 築年数
オフィスビル	7物件	7物件	100.0	266,800	47.3	135,975.13	97.9	12.2年
住居	111物件	86物件	83.7	257,766	45.7	392,120.19	96.5	12.4年
ホテル	2物件	2物件	100.0	39,320	7.0	29,589.06	100.0	10.1年
<b>合計</b>	<b>119物件</b>	<b>94物件</b>	<b>92.6</b>	<b>563,886</b>	<b>100.0</b>	<b>557,684.38</b>	<b>97.0</b>	<b>12.2年</b>

## ■保有物件

物件 番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第15期末 稼働率 (%)	竣工年月
O-001	★	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	12.8	38,577.99	98.6	2011年2月
O-002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.1	19,999.97	100.0	2011年2月
O-003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	7.8	29,657.53	100.0	2011年2月
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	6.8	17,006.94	100.0	2010年5月
O-005	★	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8	4,554.52	100.0	2015年7月
O-006	★	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	1.1	4,442.75	100.0	2011年3月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	8.9	21,735.43	89.4	2006年1月
<b>オフィスビル計</b>				<b>266,800</b>	<b>47.3</b>	<b>135,975.13</b>	<b>97.9</b>	
R-001	★	エステイムゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	98.1	2005年2月
R-002	★	エステイムゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	89.7	2004年1月
R-003	★	エステイムゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	94.7	2003年6月
R-004	★	エステイムゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	88.9	2004年10月
R-005	★	エステイムゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	94.8	2004年2月
R-006	★	エステイムゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	89.9	2004年8月
R-007	★	エステイムゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	91.1	2004年7月
R-008		エステイムゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.4	3,741.01	98.6	2004年7月
R-010	★	エステイムゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	95.9	2005年11月
R-011	★	エステイムゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	95.0	2005年11月
R-012		エステイムゾン巢鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	97.2	2007年2月
R-013	★	エステイムゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.5	4,613.04	97.8	2006年3月
R-014		エステイムゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	96.5	2006年2月
R-015	★	エステイムゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	94.2	2007年2月
R-016	★	エステイムゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	98.9	2006年3月
R-017	★	エステイムゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	93.9	2006年8月
R-018		エステイムゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	94.1	2006年6月

(2022年4月末日時点)

物件 番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第15期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-019	★	エステイムゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	96.2	2006年8月
R-021		エステイムゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.3	2,824.86	99.2	2007年2月
R-022		エステイムゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	94.0	2007年2月
R-023		エステイムゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	95.4	2007年2月
R-027		エステイムゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	95.9	2007年11月
R-028	★	エステイムゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	97.3	2008年1月
R-030	★	エステイムゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.4	9,106.08	97.7	2007年11月
R-033	★	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	0.3	3,924.58	92.6	2007年12月
R-034	★	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	1,500	0.3	3,118.11	96.5	2008年2月
R-035	★	プライムメゾン菅場公園	愛知県名古屋市	801	0.1	2,163.98	92.8	2006年11月
R-036	★	エステイムゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	92.2	2008年1月
R-037	★	エステイムゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	97.4	2008年3月
R-038	★	シャームゾンステージ博多	福岡県福岡市	2,360	0.4	9,614.80	100.0	2005年1月
R-039	★	エステイムゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	91.7	2006年9月
R-040	★	エステイムゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	100.0	2005年2月
R-041	★	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,950	0.3	4,427.65	98.3	2008年10月
R-042	★	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	100.0	2007年2月
R-043	★	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	0.1	1,798.97	100.0	2006年6月
R-044	★	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	0.3	7,514.76	100.0	1996年2月
R-045	★	エステイムゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.3	2,324.65	91.2	2006年2月
R-046		エステイムゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	98.0	2004年9月
R-047	★	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	1.1	6,177.20	94.4	2006年2月
R-048	★	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	1,050	0.2	2,016.79	100.0	2008年8月
R-049	★	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	812	0.1	2,168.59	100.0	2007年7月
R-050	★	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	0.2	6,728.20	100.0	2005年8月
R-051	★	エステイムゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100.0	2006年2月
R-052	★	エステイムゾン千石	東京都文京区	1,360	0.2	1,498.13	98.7	2009年8月
R-053	★	エステイムゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	91.0	2010年2月
R-054		エステイムゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	97.8	2009年6月
R-055	★	エステイムゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	93.9	2007年11月
R-056	★	エステイムゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.4	2,675.11	96.1	2003年9月
R-057	★	エステイムゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	98.2	2009年4月
R-058	★	エステイムゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	100.0	2009年11月
R-059		エステイムゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	94.9	2009年2月
R-060	★	エステイムゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	97.8	2009年5月
R-061		エステイムゾン中野	東京都中野区	1,870	0.3	2,023.72	98.9	2009年6月
R-062		エステイムゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	100.0	2009年10月

# ポートフォリオ一覧②

(2022年4月末日時点)

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第15期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-063		エステメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	100.0	2009年 2月
R-064		エステメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	91.5	2009年 10月
R-065		エステメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	96.6	2009年 3月
R-066	★	エステメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.4	3,180.90	96.3	2010年 4月
R-067	★	エステメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	98.2	2009年 11月
R-068		エステメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	92.0	2010年 7月
R-069	★	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	0.3	1,650.66	92.4	2012年 11月
R-070	★	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	0.3	1,382.32	93.1	2012年 11月
R-071	★	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	0.3	1,819.90	94.8	2013年 3月
R-072	★	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	0.5	2,512.91	95.9	2011年 1月
R-073	★	シャームゾンステージ秋葉原	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100.0	2006年 10月
R-074	★	エステメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	0.4	4,809.68	98.8	2007年 10月
R-075	★	エステメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.4	5,213.51	98.4	2006年 2月
R-076	★	エステメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.5	9,469.65	97.1	2008年 1月
R-077	★	エステメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.5	9,905.97	93.2	2007年 9月
R-078	★	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市	2,070	0.4	5,704.63	98.5	2007年 4月
R-079	★	エステメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	0.8	13,812.40	100.0	1999年 11月
R-080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.3	2,180.78	94.3	2013年 5月
R-081	★	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	0.3	2,107.88	93.9	2014年 2月
R-082	★	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	0.6	7,360.37	88.8	2008年 12月
R-083	★	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	0.3	6,019.09	99.3	2009年 11月
R-084	★	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	0.2	4,102.08	97.2	2009年 10月
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	0.4	10,268.74	94.7	2011年 2月
R-086	★	シャームゾンステージ八広	東京都墨田区	1,910	0.3	3,409.16	100.0	2011年 1月
R-087	★	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	0.8	3,010.66	96.4	2014年 6月
R-088		シャームゾンステージ金沢西泉	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100.0	2007年 9月
R-089		エステメゾン鶴の森	三重県四日市市	830	0.1	2,280.00	100.0	2009年 4月
R-091	★	シャームゾンステージ日野	東京都日野市	1,390	0.2	2,827.55	100.0	2010年 1月
R-092	★	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	0.9	5,461.13	94.3	2014年 6月
R-093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.0	15,341.68	98.9	2002年 2月
R-094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.4	1,972.59	93.4	2014年 7月
R-095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.5	2,879.20	98.3	2014年 12月
R-096		エステメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	95.7	2005年 8月
R-098	★	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	0.9	3,923.76	94.4	2015年 6月
R-099	★	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	0.7	4,099.04	87.9	2015年 10月
R-100	★	エステメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	100.0	2017年 2月
R-101	★	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	1.4	6,772.89	97.0	2016年 5月
R-102	★	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	0.7	3,921.35	91.7	2017年 1月

(注) ザ・リッツ・カールトン京都は2022年8月2日付で譲渡しています。

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第15期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-103	★	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	0.3	2,033.06	93.6	2016年 10月
R-104	★	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.4	1,779.17	95.5	2017年 1月
R-105	★	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	0.6	3,569.73	100.0	2011年 1月
R-106	★	エステメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	94.9	2008年 2月
R-108		エステメゾン井尻	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100.0	2008年 1月
R-109	★	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	0.4	1,387.12	89.4	2017年 10月
R-110	★	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	0.5	2,423.46	89.2	2018年 3月
R-111	★	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	0.4	2,259.40	94.3	2018年 11月
R-112	★	エステメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,020	0.5	6,808.84	100.0	1990年 7月
R-113		エステメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	0.1	1,731.52	100.0	2006年 2月
R-114		シャームゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市	865	0.2	2,552.40	100.0	2006年 1月
R-115		エステメゾン東別院	愛知県名古屋市	2,190	0.4	4,856.22	100.0	2009年 2月
R-116	★	エステメゾン萱場	愛知県名古屋市	900	0.2	2,170.80	100.0	2012年 2月
R-117	★	エステメゾン白壁南	愛知県名古屋市	660	0.1	1,240.28	100.0	2014年 1月
R-118	★	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2,580	0.5	1,991.72	81.9	2019年 12月
R-119	★	プライムメゾン目黒	東京都目黒区	2,310	0.4	1,335.62	96.4	2018年 8月
R-120	★	プライムメゾン両国	東京都墨田区	1,530	0.3	1,499.10	96.7	2019年 2月
R-121	★	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区	10,000	1.8	6,033.98	95.4	2019年 11月
R-122	★	プライムメゾン板橋	東京都板橋区	4,800	0.9	4,557.89	92.4	2019年 2月
住居計				257,766	45.7	392,120.19	96.5	
H-001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.1	18,092.98	100.0	2010年 5月
H-002	★	ザ・リッツ・カールトン京都(注)	京都府京都市	22,120	3.9	11,496.08	100.0	2013年 10月
ホテル計				39,320	7.0	29,589.06	100.0	

## ■ 第16期取得物件（2022年8月2日取得）

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	2022年4月末 稼働率 (%)	竣工年月
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	96.4	2018年 7月
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	93.2	2020年 2月

- 「PP」とは、本投資法人が戦略的立地に所在する高品質な不動産として定義する「プライム・プロパティ」の略称です。
- 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。

# 期末鑑定価額一覧①

(価格時点：2022年4月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額 (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)			直接還元率(%)		収益価格 (百万円)	割引率(%)		最終還元率(%)			
						前期比	前期比		前期比	前期比				
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	89,700	600	69,924	19,775	93,000	3.1	△ 0.1	88,300	2.9	△ 0.1	3.3	△ 0.1	2,903
O-002	御殿山SHビル	61,700	-	49,466	12,233	63,100	3.3	-	61,100	3.3	-	3.5	-	2,061
O-003	本町南ガーデンシティ	56,000	-	42,301	13,698	57,500	3.5	-	55,400	3.2	-	3.7	-	2,041
O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	45,000	200	36,248	8,751	45,900	3.4	-	44,100	3.2	-	3.6	-	1,561
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	6,340	△70	4,197	2,142	6,500	3.6	-	6,270	3.7	-	3.8	-	239
O-006	広小路ガーデンアベニュー	7,370	180	6,150	1,219	7,520	4.0	△ 0.1	7,310	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	307
O-007	赤坂ガーデンシティ	51,200	△500	50,126	1,073	53,400	3.4	-	50,300	3.2	-	3.6	-	1,807
オフィスビル計		317,310	410	258,415	58,894	326,920	-	-	312,780	-	-	-	-	10,922
R-001	エスティメゾン銀座	7,550	230	6,604	945	7,790	3.4	△ 0.1	7,450	3.6	△ 0.1	3.6	△ 0.1	273
R-002	エスティメゾン麻布永坂	1,940	-	1,765	174	2,000	3.5	△ 0.1	1,920	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	74
R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	2,370	30	2,020	349	2,430	3.5	△ 0.1	2,350	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	88
R-004	エスティメゾン恵比寿	920	-	917	2	944	3.4	△ 0.1	909	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	34
R-005	エスティメゾン神田	1,860	10	1,548	311	1,910	3.5	△ 0.1	1,840	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	69
R-006	エスティメゾン北新宿	1,800	30	1,533	266	1,830	3.7	△ 0.1	1,790	3.7	△ 0.1	3.9	△ 0.1	69
R-007	エスティメゾン浅草駒形	2,470	20	2,082	387	2,510	3.7	△ 0.1	2,450	3.7	△ 0.1	3.9	△ 0.1	97
R-008	エスティメゾン川崎	2,770	10	2,384	385	2,810	3.8	△ 0.1	2,750	3.8	△ 0.1	4.0	△ 0.1	112
R-010	エスティメゾン亀戸	1,880	-	1,489	390	1,910	4.0	-	1,870	3.8	-	4.2	-	81
R-011	エスティメゾン目黒	1,320	50	1,070	249	1,330	3.4	△ 0.1	1,300	3.2	△ 0.1	3.5	△ 0.2	47
R-012	エスティメゾン巣鴨	1,840	10	1,590	249	1,870	3.7	-	1,800	3.5	-	3.9	-	72
R-013	エスティメゾン京橋	3,120	50	2,932	187	3,170	4.2	△ 0.1	3,100	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	138
R-014	エスティメゾン白楽	976	-	884	91	991	4.2	-	970	4.0	-	4.4	-	45
R-015	エスティメゾン南堀江	1,140	-	1,118	21	1,160	4.0	-	1,120	3.8	-	4.2	-	50
R-016	エスティメゾン五反田	3,510	10	3,033	476	3,530	3.9	-	3,500	3.6	-	4.1	-	142
R-017	エスティメゾン大井仙台北	3,010	10	2,710	299	3,060	3.7	-	2,990	3.5	-	3.9	-	118
R-018	エスティメゾン品川シーサイド	2,470	-	2,112	357	2,520	3.7	-	2,420	3.5	-	3.9	-	97
R-019	エスティメゾン南麻布	1,380	-	1,285	94	1,410	3.4	-	1,340	3.2	-	3.6	-	50
R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	2,430	10	1,894	535	2,470	3.9	-	2,380	3.7	-	4.1	-	98
R-022	エスティメゾン麻布十番	3,040	-	2,710	329	3,100	3.4	-	2,970	3.2	-	3.6	-	106
R-023	エスティメゾン板橋本町	1,030	-	979	50	1,050	3.8	-	1,010	3.6	-	4.0	-	42
R-027	エスティメゾン武蔵小山	1,190	-	1,010	179	1,210	3.8	-	1,160	3.6	-	4.0	-	47
R-028	エスティメゾン千駄木	801	1	677	123	815	3.8	-	786	3.6	-	4.0	-	33
R-030	エスティメゾン博多東	2,610	50	2,210	399	2,640	4.5	△ 0.1	2,600	4.5	△ 0.1	4.6	△ 0.1	129
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	2,180	60	1,771	408	2,190	4.2	△ 0.1	2,180	4.1	△ 0.1	4.4	△ 0.1	98
R-034	プライムメゾン東桜	1,700	40	1,422	277	1,710	4.2	△ 0.1	1,690	4.1	△ 0.1	4.4	△ 0.1	76
R-035	プライムメゾン萱場公園	949	24	819	129	953	4.4	△ 0.1	947	4.3	△ 0.1	4.6	△ 0.1	45
R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	892	21	760	131	912	3.7	△ 0.1	883	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	36
R-037	エスティメゾン板橋C 6	2,840	10	2,464	375	2,870	3.9	-	2,820	3.7	-	4.1	-	118
R-038	シャームゾンステージ博多	2,820	80	2,367	452	2,810	4.4	△ 0.1	2,820	3.8	△ 0.1	4.5	△ 0.2	137
R-039	エスティメゾン錦糸町	1,370	20	1,199	170	1,390	3.8	△ 0.1	1,360	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	56
R-040	エスティメゾン武蔵小金井	2,140	50	1,741	398	2,190	3.8	△ 0.1	2,120	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	85
R-041	プライムメゾン御器所	2,180	40	1,952	227	2,210	4.2	△ 0.1	2,170	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	98
R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	1,090	30	868	221	1,100	4.0	△ 0.1	1,080	3.8	△ 0.1	4.1	△ 0.2	45
R-043	プライムメゾン北田辺	700	29	616	83	704	4.2	△ 0.2	695	4.0	△ 0.2	4.3	△ 0.3	31
R-044	プライムメゾン百道浜	2,180	30	1,902	277	2,190	4.4	△ 0.1	2,170	4.1	△ 0.3	4.6	△ 0.1	108
R-045	エスティメゾン秋葉原	2,090	30	1,896	193	2,120	3.8	△ 0.1	2,080	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	85
R-046	エスティメゾン笹塚	3,780	-	3,379	400	3,850	3.7	-	3,750	3.5	-	3.9	-	145
R-047	プライムメゾン銀座イースト	7,170	170	6,035	1,134	7,270	3.6	△ 0.1	7,130	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	269

# 期末鑑定価額一覧②

(価格時点：2022年4月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額 (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(%)	収益価格 (百万円)	割引率(%)		最終還元利回り(%)				
								前期比	前期比	前期比				
R-048	プライムメゾン高見	1,160	-	1,060	99	1,170	4.1	-	1,150	4.2	-	4.3	-	51
R-049	プライムメゾン矢田南	910	19	845	64	916	4.4	△ 0.1	908	4.3	△ 0.1	4.6	△ 0.1	42
R-050	プライムメゾン照葉	1,320	-	1,165	154	1,320	4.8	-	1,320	4.6	-	5.0	-	74
R-051	エスティメゾン東白壁	1,750	20	1,608	141	1,780	4.3	△ 0.1	1,740	4.3	-	4.5	△ 0.1	79
R-052	エスティメゾン千石	1,470	-	1,333	136	1,500	3.6	-	1,460	3.4	-	3.8	-	56
R-053	エスティメゾン代沢	2,510	-	2,219	290	2,570	3.6	-	2,490	3.4	-	3.8	-	94
R-054	エスティメゾン戸越	2,020	70	1,718	301	2,060	3.6	△ 0.1	2,000	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	76
R-055	エスティメゾン西天満	1,760	30	1,606	153	1,790	4.0	△ 0.1	1,740	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	76
R-056	エスティメゾン白金台	2,980	50	2,372	607	3,000	3.5	△ 0.1	2,950	3.3	△ 0.1	3.6	△ 0.2	108
R-057	エスティメゾン東新宿	1,920	60	1,600	319	1,960	3.6	△ 0.1	1,900	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	73
R-058	エスティメゾン元麻布	1,750	40	1,509	240	1,780	3.4	△ 0.1	1,730	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	62
R-059	エスティメゾン都立大学	971	52	840	130	995	3.5	△ 0.1	960	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	36
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1,130	-	994	135	1,140	3.7	-	1,120	3.5	-	3.9	-	43
R-061	エスティメゾン中野	2,010	-	1,813	196	2,040	3.7	-	1,990	3.5	-	3.9	-	79
R-062	エスティメゾン新中野	1,070	-	980	89	1,090	3.8	-	1,060	3.6	-	4.0	-	43
R-063	エスティメゾン中野富士見町	1,060	10	949	110	1,080	3.7	△ 0.1	1,050	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	41
R-064	エスティメゾン哲学堂	1,240	-	1,108	131	1,260	3.8	-	1,230	3.6	-	4.0	-	49
R-065	エスティメゾン高円寺	1,290	20	1,123	166	1,320	3.6	△ 0.1	1,280	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	49
R-066	エスティメゾン押上	2,750	80	2,396	353	2,780	3.8	△ 0.1	2,730	3.8	△ 0.1	4.0	△ 0.1	110
R-067	エスティメゾン赤羽	3,550	-	3,110	439	3,610	3.9	-	3,530	3.7	-	4.1	-	147
R-068	エスティメゾン王子	1,850	-	1,567	282	1,880	3.9	-	1,830	3.7	-	4.1	-	76
R-069	プライムメゾン早稲田	1,860	50	1,502	357	1,880	3.5	-	1,840	3.3	-	3.6	△ 0.1	68
R-070	プライムメゾン八丁堀	1,630	10	1,380	249	1,640	3.5	-	1,610	3.3	-	3.6	△ 0.1	59
R-071	プライムメゾン神保町	2,130	60	1,865	264	2,160	3.7	△ 0.1	2,120	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	3,360	160	2,865	494	3,390	3.5	△ 0.1	3,350	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	122
R-073	シャームゾンステージ秋葉原	608	-	589	18	620	3.8	-	603	3.6	-	4.0	-	25
R-074	エスティメゾン葵	2,530	20	2,345	184	2,560	4.2	△ 0.1	2,520	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	114
R-075	エスティメゾン薬院	2,640	70	2,557	82	2,690	4.0	△ 0.1	2,620	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	114
R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	9,860	360	7,912	1,947	9,950	3.6	△ 0.1	9,770	3.4	△ 0.1	3.7	△ 0.2	369
R-077	エスティメゾン大島	11,000	800	8,298	2,701	11,100	3.6	△ 0.1	10,900	3.4	△ 0.1	3.7	△ 0.2	413
R-078	プライムメゾン富士見台	2,180	-	2,155	24	2,210	4.6	-	2,170	4.4	-	4.8	-	108
R-079	エスティメゾン鶴舞	4,960	-	4,515	444	5,020	4.7	-	4,930	4.5	-	4.9	-	249
R-080	プライムメゾン森下	2,180	50	1,830	349	2,210	3.7	△ 0.1	2,170	3.7	△ 0.1	3.9	△ 0.1	85
R-081	プライムメゾン品川	2,170	-	1,885	284	2,210	3.7	-	2,150	3.5	-	3.9	-	83
R-082	プライムメゾン大通公園	3,180	60	3,033	146	3,200	4.3	△ 0.1	3,160	4.1	△ 0.1	4.4	△ 0.2	154
R-083	プライムメゾン南2条	1,960	70	1,817	142	1,970	4.4	△ 0.1	1,950	4.2	△ 0.1	4.5	△ 0.2	101
R-084	プライムメゾン鴨々川	1,220	40	1,185	34	1,220	4.4	△ 0.1	1,210	4.2	△ 0.1	4.5	△ 0.2	63
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	2,464	40	2,141	322	2,340	4.7	△ 0.1	2,320	4.5	△ 0.1	4.8	△ 0.1	128
R-086	シャームゾンステージ八広	2,040	10	1,814	225	2,060	4.1	-	2,030	3.9	-	4.3	-	88
R-087	プライムメゾン恵比寿	5,390	220	4,251	1,138	5,450	3.2	△ 0.1	5,320	3.0	△ 0.1	3.3	△ 0.2	178
R-088	シャームゾンステージ金沢西泉	956	-	1,005	△49	971	5.1	-	950	4.9	-	5.3	-	55
R-089	エスティメゾン鶴の森	814	1	765	48	825	5.2	-	809	5.0	-	5.4	-	46
R-091	シャームゾンステージ日野	1,510	30	1,297	212	1,520	4.3	△ 0.1	1,510	4.1	△ 0.1	4.4	△ 0.1	69
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	5,030	20	4,610	419	5,120	3.9	-	4,930	3.7	-	4.1	-	210
R-093	神戸女子学生会館	6,170	300	5,258	911	6,200	4.5	△ 0.2	6,140	4.3	△ 0.2	4.6	△ 0.3	320
R-094	プライムメゾン渋谷	2,680	20	2,379	300	2,730	3.5	-	2,620	3.3	-	3.7	-	98
R-095	プライムメゾン初台	3,200	-	2,909	290	3,260	3.6	-	3,130	3.4	-	3.8	-	122

# 期末鑑定価額一覧③

(価格時点：2022年4月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額(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)			直接還元率(%)		収益価格(百万円)	割引率(%)		最終還元率(%)			
						前期比	前期比		前期比	前期比				
R-096	エステイメゾン上町台	1,180	30	1,058	121	1,190	4.1	△ 0.1	1,170	3.8	△ 0.1	4.3	△ 0.1	50
R-098	プライムメゾン白金高輪	5,300	△170	4,781	518	5,420	3.5	-	5,180	3.3	-	3.7	-	195
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	4,250	△20	4,101	148	4,350	3.6	△ 0.1	4,200	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	163
R-100	エステイメゾン森下	726	17	630	95	736	3.9	△ 0.1	722	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	28
R-101	プライムメゾン白金台タワー	10,500	200	7,916	2,583	10,700	3.4	△ 0.1	10,400	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	367
R-102	プライムメゾン大塚	4,570	60	3,672	897	4,670	3.6	△ 0.1	4,530	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	170
R-103	プライムメゾン浅草橋	2,070	10	1,672	397	2,110	3.6	△ 0.1	2,050	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	77
R-104	プライムメゾン代官山	3,210	40	2,513	696	3,290	3.4	△ 0.1	3,180	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	113
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	4,530	170	3,400	1,129	4,590	3.5	△ 0.1	4,510	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	164
R-106	エステイメゾン豊洲レジデンス	7,250	90	5,785	1,464	7,440	-	-	7,170	3.9	△ 0.1	-	-	354
R-108	エステイメゾン井尻	421	-	391	29	424	4.5	-	420	4.3	-	4.7	-	21
R-109	プライムメゾン三田綱町	2,390	60	2,042	347	2,430	3.7	△ 0.1	2,370	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	91
R-110	プライムメゾン本郷	2,890	60	2,597	292	2,950	3.7	△ 0.1	2,870	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	111
R-111	プライムメゾン蔵前	2,470	60	2,184	285	2,510	3.8	△ 0.1	2,450	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	96
R-112	エステイメゾン横浜青葉台	3,400	70	3,009	390	1,610	4.2	△ 0.1	1,570	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	152
						1,850	4.3	△ 0.1	1,800	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	662	-	667	△5	672	5.0	-	658	4.8	-	5.2	-	37
R-114	シャームゾンステージ広瀬通	929	20	873	55	940	4.3	△ 0.1	924	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	45
R-115	エステイメゾン東別院	2,200	-	2,267	△67	2,220	4.4	-	2,190	4.2	-	4.6	-	104
R-116	エステイメゾン萱場	947	1	937	9	957	4.6	-	943	4.4	-	4.8	-	46
R-117	エステイメゾン白壁南	682	-	683	△1	689	4.4	-	679	4.2	-	4.6	-	31
R-118	プライムメゾン下北沢	2,610	30	2,647	△37	2,690	3.4	△ 0.1	2,580	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	92
R-119	プライムメゾン目黒	2,370	60	2,362	7	2,420	3.4	△ 0.1	2,350	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	83
R-120	プライムメゾン両国	1,550	10	1,579	△29	1,580	3.6	△ 0.1	1,540	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	57
R-121	プライムメゾン中目黒	10,600	300	10,224	375	10,900	3.4	△ 0.1	10,500	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	373
R-122	プライムメゾン板橋	4,860	50	4,974	△114	4,970	3.6	△ 0.1	4,810	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	181
住居計		290,268	5,145	252,842	37,425	294,784	-	-	287,436	-	-	-	-	11,791
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	18,100	100	16,759	1,340	18,400	3.6	-	17,800	3.4	-	3.8	-	670
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都(注)	22,295	-	22,119	175	22,785	3.5	-	22,050	3.2	-	3.6	-	919
ホテル計		40,395	100	38,878	1,516	41,185	-	-	39,850	-	-	-	-	1,590
ポートフォリオ合計		647,973	5,655	550,137	97,835	662,889	-	-	640,066	-	-	-	-	24,303

## ■ 第16期取得物件（2022年8月2日取得）

(価格時点：2022年6月1日)

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価額(百万円)	取得価格(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI(百万円)
					収益価格(百万円)	直接還元率(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元率(%)	
R-123	プライムメゾン江古田の杜	10,800	10,500	300	10,700	-	10,900	4.2	-	544
R-124	プライムメゾン早稲田通り	2,420	2,200	220	2,420	3.4	2,410	3.2	3.5	82

- ・ 「期末算定価額」、「収益価格」、「直接還元率」、「割引率」、「最終還元率」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。
- ・ 第14期末保有物件及び2022年2月1日に取得した物件の「前期比」の算出にあたっては、2021年10月期末時点と2022年4月期末時点の比較を記載しています。赤坂ガーデンシティについては、第1回取得部分においては2021年10月期末時点の鑑定評価書の、第2回取得部分においては取得時に入手した鑑定評価書の価格時点の内容を合算した金額等と2022年4月期末時点の比較を記載しています。2022年4月期末オフィスビル計、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。

(注) ザ・リッツ・カールトン京都は2022年8月2日付で譲渡しています。

# 投資主の状況

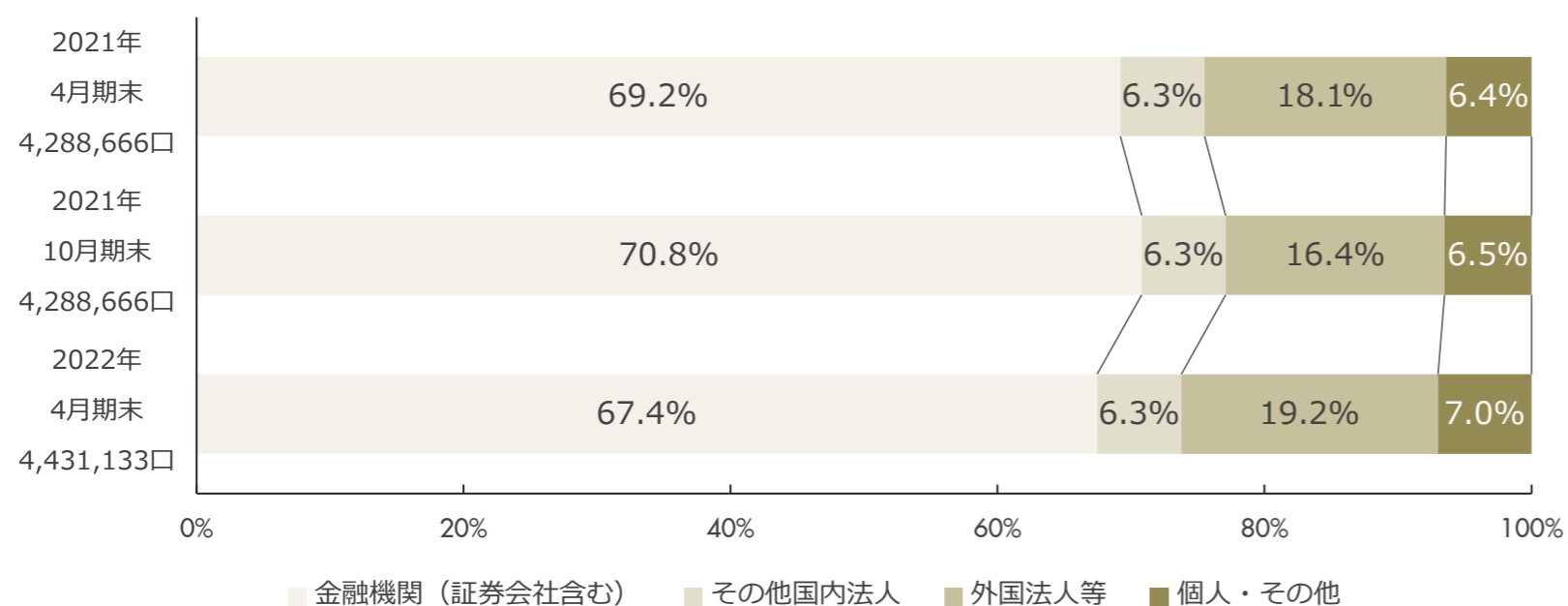
## 所有者別投資口数

所有者区分	2021年10月期末		2022年4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	278,161	6.5	311,312	7.0	+33,151	+0.5
金融機関	2,770,037	64.6	2,766,973	62.4	△3,064	△2.2
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	367,549	8.6	356,839	8.1	△10,710	△0.5
信託銀行	2,060,676	48.0	2,061,769	46.5	+1,093	△1.5
生命保険会社	80,195	1.9	70,074	1.6	△10,121	△0.3
損害保険会社	—	—	—	—	—	—
信用金庫	106,090	2.5	115,942	2.6	+9,852	+0.1
その他	155,527	3.6	162,349	3.7	+6,822	+0.1
その他国内法人	271,440	6.3	278,813	6.3	+7,373	—
外国法人等	703,511	16.4	852,468	19.2	+148,957	+2.8
証券会社	265,517	6.2	221,567	5.0	△43,950	△1.2
合計	4,288,666	100.0	4,431,133	100.0	+142,467	—

## 所有者別投資主数

所有者区分	2021年10月期末		2022年4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	17,788	95.4	19,944	95.5	+2,156
金融機関	196	1.1	208	1.0	+12
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	48	0.3	45	0.2	△3
信託銀行	10	0.1	10	0.0	—
生命保険会社	7	0.0	6	0.0	△1
損害保険会社	—	—	—	—	—
信用金庫	62	0.3	72	0.3	+10
その他	69	0.4	75	0.4	+6
その他国内法人	327	1.8	383	1.8	+56
外国法人等	300	1.6	316	1.5	+16
証券会社	26	0.1	25	0.1	△1
合計	18,637	100.0	20,876	100.0	+2,239

## 所有者別投資口数の推移 (投資口数ベース)



## 投資主上位5社 (2022年4月期(第15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)	977,577	22.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	712,508	16.1%
積水ハウス株式会社	200,750	4.5%
野村信託銀行株式会社(投信口)	185,872	4.2%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	150,965	3.4%



# 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

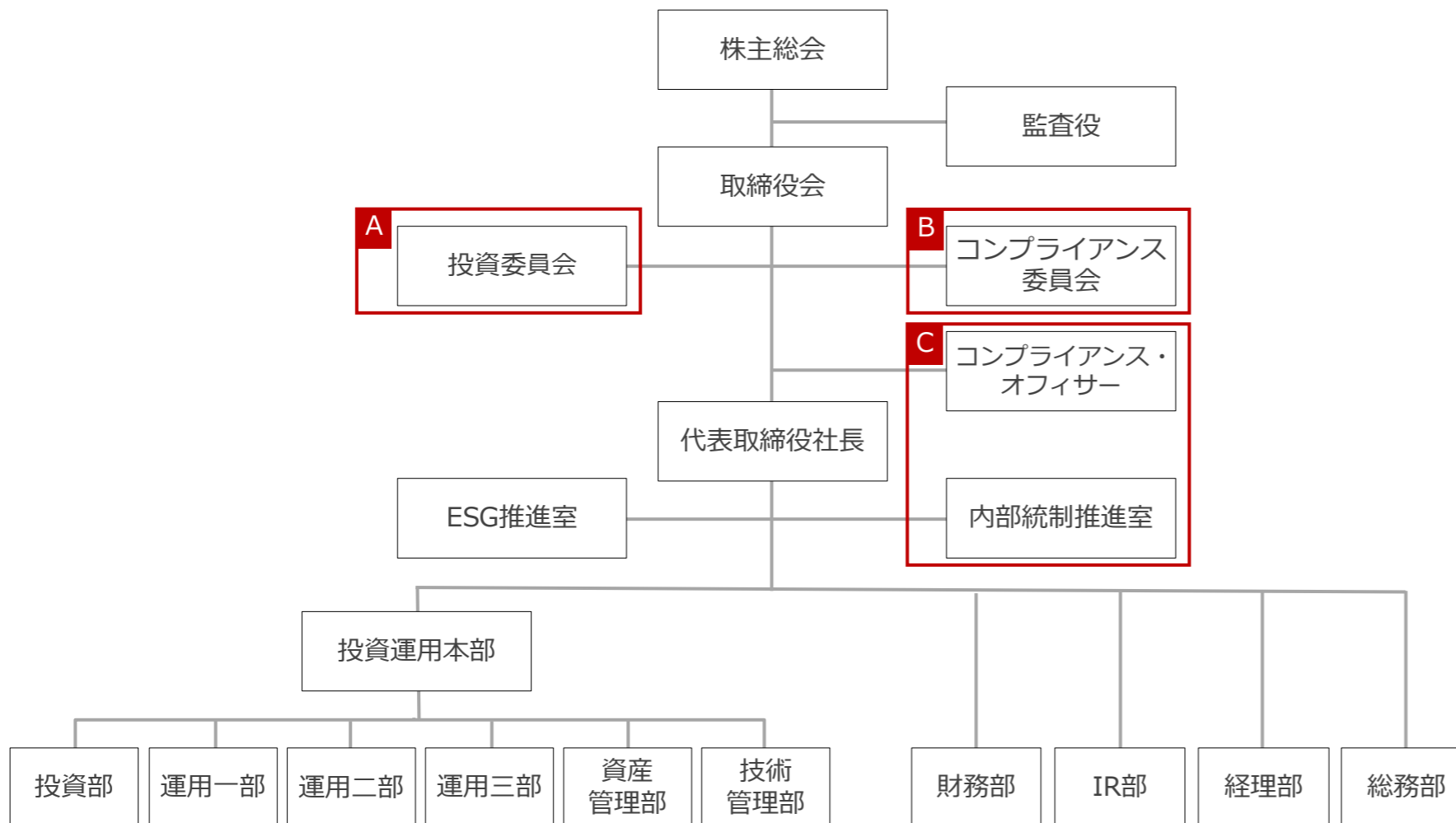
商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
資本金	400百万円
役職員数	64名 (2022年6月17日現在)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2) 第96411号
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号
	金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第2791号

## 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)) <sup>注1</sup>
運用報酬② (DPU及び営業利益連動型)	(DPU <sup>注2</sup> ×営業利益 <sup>注3</sup> ×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% (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。

## 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)及び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、投資運用本部長、財務部長、IR部長、経理部長、総務部長及び内部統制推進室長並びに外部委員<sup>注</sup>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：本資料の日付現在、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、不動産鑑定士1名及び弁護士1名の計2名が外部委員として選任されています。

### 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<sup>注</sup>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：本資料の日付現在、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、弁護士1名が外部委員として選任されています。

### 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。

# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)のウェブサイト

最新情報に加え、様々なコンテンツをご提供しています。

積水ハウス・リート

検索



積水ハウス・リート投資法人

証券コード：3309



2022年07月27日  
15:00現在 (リアルタイム)

取引値 **81,700** 円

前日比 **+400** 円

出来高 (20分遅れ) **12,682** 口

A/A Q EN

▶ 投資法人について

▶ 投資法人の特徴

▶ ポートフォリオ

▶ 財務情報

▶ IR情報

▶ ESGへの取組み

▶ 個人投資家の皆様へ

▶ IRメール配信

ご登録頂くと最新情報をメールにてお届けします

最新情報

2022年 7月 27日

更新情報

「フォトギャラリー」を更新しました。

2022年 7月 25日

更新情報

「稼働率の

ESGレポート

> 詳細はこちら



フォトギャラリー

> 詳細はこちら



個人投資家向け  
特設サイト

> 詳細はこちら



J-REITや積水ハウス・リート投資法人の  
特徴を説明しています

# 各用語について

## P.1(積水ハウス・リート投資法人(SHR)とは)

- 「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.2(積水ハウスグループのスポンサー・サポート)

- 「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。本資料において同じです。

## P.3(積水ハウス・リート投資法人(SHR)のポートフォリオ)

- 「本町ガーデンシティ」については、特段の記載がない限り、用途別の数値の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分をそれぞれ1物件として算出し、ポートフォリオ全体、エリア別、築年数別の分布状況等の数値の算出にあたっては建物全体を1物件として算出しています。本資料において同じです。
- 円グラフ上の比率は、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。本資料において同じです。

## P.5(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。

## P.7(2022年10月期(第16期)に実施した施策の概要)

- 「ザ・リッツ・カールトン京都」の「NOI利回り」は、2021年10月期(第14期)及び2022年4月期(第15期)におけるNOIの金額を合計し、取得価格にて除して算出しています。
- 「ザ・リッツ・カールトン京都」の「償却後NOI利回り」は、2021年10月期(第14期)及び2022年4月期(第15期)における償却後NOIの金額を合計し、取得価格にて除して算出しています。
- 「ザ・リッツ・カールトン京都」の「築年数」は、本資料の日付現在の築年数を記載しています。
- 「プライムメゾン江古田の杜」及び「プライムメゾン早稲田通り」の「平均鑑定NOI利回り」は、2022年6月1日時点の各鑑定評価書に基づく各鑑定NOIを各取得価格で除して算出した各鑑定NOI利回りを、取得価格で加重平均し算出しています。
- 「プライムメゾン江古田の杜」及び「プライムメゾン早稲田通り」の「償却後平均鑑定NOI利回り」は、2022年6月1日時点の各鑑定評価書に基づく各鑑定NOIから、2022年10月期(第16期)及び2023年4月期(第17期)における想定減価償却費を年換算した金額をそれぞれ控除し、各取得価格で除して償却後鑑定NOI利回りを算出した上で、取得価格で加重平均し算出しています。
- 「プライムメゾン江古田の杜」及び「プライムメゾン早稲田通り」の「平均築年数」は、本資料の日付現在の各築年数を取得価格で加重平均し算出しています。

## P.8(2022年10月期(第16期)に実施した施策①(資産譲渡))

- 「譲渡益(見込)」は、本資料の日付現在における概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。本資料において同じです。

## P.10(プライムメゾン江古田の杜のご案内)

- 「シニアアセット」とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、デイケアセンターをいいます。本資料において同じです。
- 「ニチイホーム江古田の杜」におけるテナントとの賃貸借契約の残存期間は、本資料の日付現在の残存年数を記載しています。
- 「マストワン江古田の杜」におけるテナントとの賃貸借契約の平均残存期間は、本資料の日付現在の各テナントとの賃貸借契約の残存年数を賃貸面積で加重平均し記載しています。

## P.13(オフィスビルポートフォリオ状況)

- 「エンドテナント平均賃料単価」は、各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づく月額賃料(駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。)の合計を賃貸面積(坪)の合計で除して記載しています。ただし、同日時点のフリーレント等は適用せず、売上歩合賃料については過去1年間の平均値を用いています。
- オフィスポートフォリオ合計の「エンドテナント平均賃料単価」は、各物件のエンドテナント平均賃料単価を賃貸面積で加重平均して算出しています。

# 各用語について

## P.17(住居ポートフォリオ状況)

- 「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.24(ESGに関する取組み)

- 「試算値」は、ポートフォリオ全体のCO<sub>2</sub>排出量（2020年度実績）より再生可能エネルギー由来の電力を導入したオフィスビル2物件及び住居106物件のCO<sub>2</sub>排出量を控除し、算出しています。

## P.28(2022年4月期(第15期)決算概要)

- 「NOI利回り」は、実績NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計(期中において譲渡した譲渡資産及び取得資産を含みます。)で除して算出した利回りを記載し、「期中平均稼働率」は、各月末毎の実績稼働率の平均値を記載しています。本資料において同じです。

## P.29(業績予想(2022年10月期(第16期)・2023年4月期(第17期))

- 「NOI利回り」は、予想NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計(期中において譲渡予定の譲渡資産及び取得予定の取得資産を含みます。)で除して算出した利回りを記載し、「期中平均稼働率」は、各期に属する各月末毎の予想稼働率の平均値を記載しています。本資料において同じです。

## P.33(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.50～P.52をご参照下さい。

## P.34(アセットタイプ別分散状況)

- 「エステイメゾン横浜青葉台」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。

## P.36(オフィスビルテナント属性状況)

- 「レントギャップ」は、2022年4月期(第15期)末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(シービーアールイー(株)が査定した基準階における新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。なお、2022年4月期(第15期)末時点のオフィスビルポートフォリオを基に、一棟貸しテナント物件の御殿山SHビル及び賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)を除いて算出しています。

## P.38(住居のエリア別賃料動向)

- 「レントギャップ」は、2022年4月期(第15期)末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(スタイルアクト(株)が査定した新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。なお、契約賃料がマーケット賃料を上回っているエンドテナントについては除外し算出しています。

## P.44(ESGへの取組み 環境)

- 環境配慮設備累計導入実績「LED照明」の物件数は、住居の共用部においてLED照明を設置した物件数を記載しています。

## P.48～49(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。

# 各用語について

## P.50～52(期末鑑定価額一覧)

- 「プライムメゾン百道浜」及び「エステイメゾン東白壁」は、それぞれ賃料固定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、「割引率」には便宜上、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。「期末算定価額」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。
- 「エステイ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「エステイ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。
  - 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、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・リート投資法人もしくは積水ハウス・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・転用など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。

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



積水ハウス・リート投資法人