

資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする

投資主価値の最大化

質の高い社会資本の提供

人生100年時代をリードするREIT



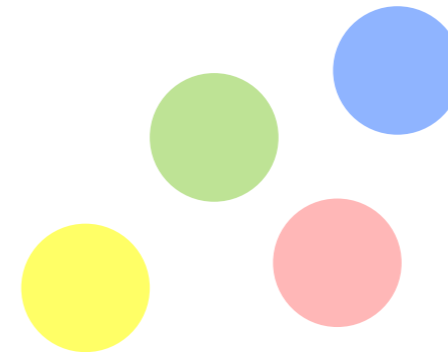
積水ハウス・リート投資法人

# 目次

1. 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要
2. 運用状況
3. 物件の取得・譲渡方針
4. 財務の状況
5. ESGに関する取組み

## 参考資料

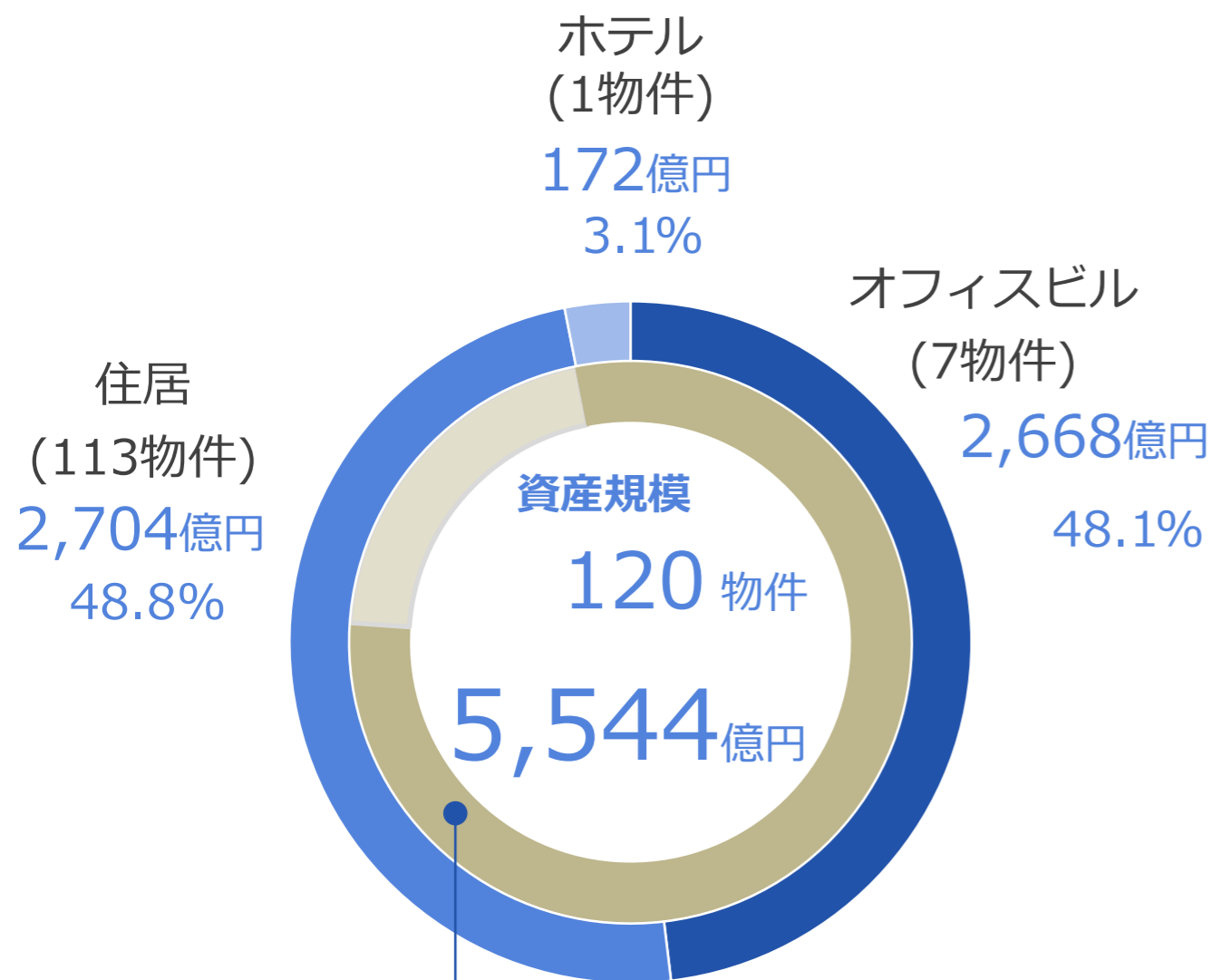
# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要



# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)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 (2023年3月2日時点・取得価格ベース)

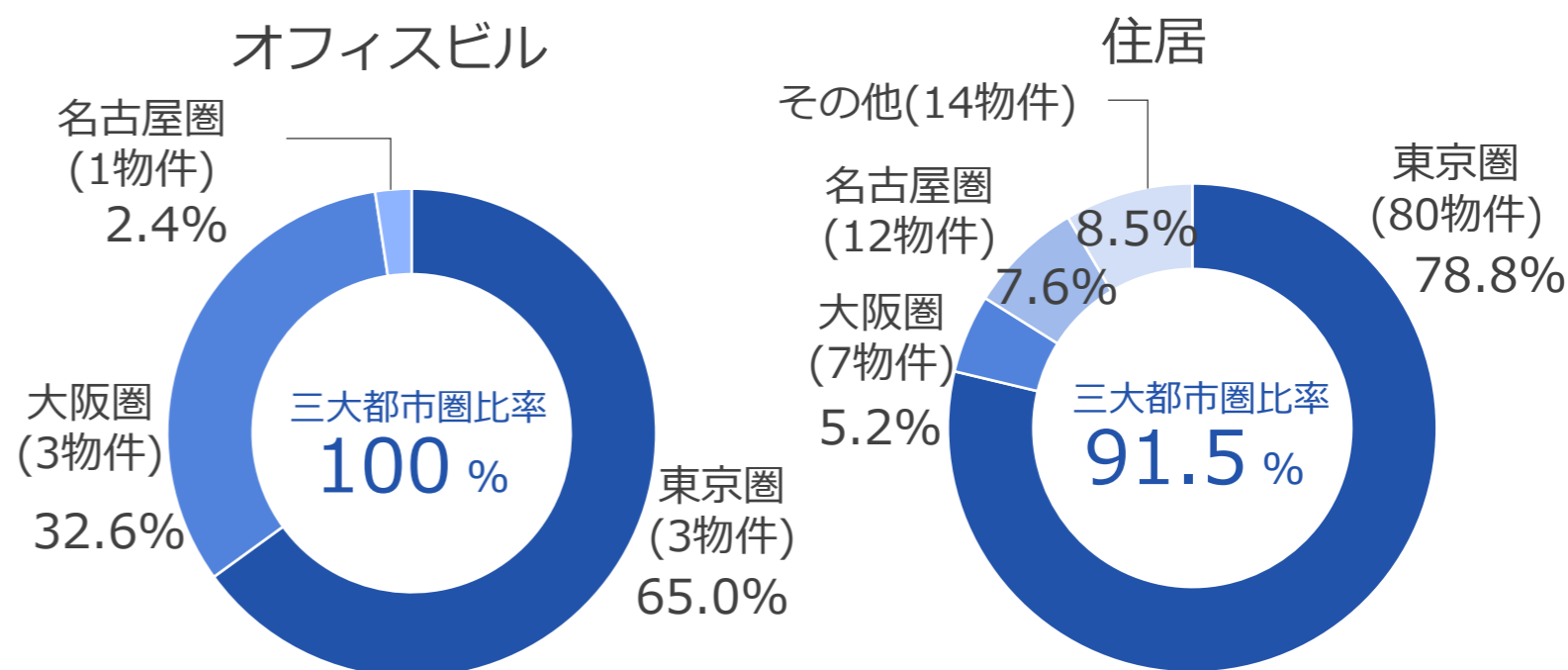


積水ハウスグループからの取得比率 **79.2%**  
4,392億円/67物件

うち積水ハウスからの取得 3,970億円/52物件



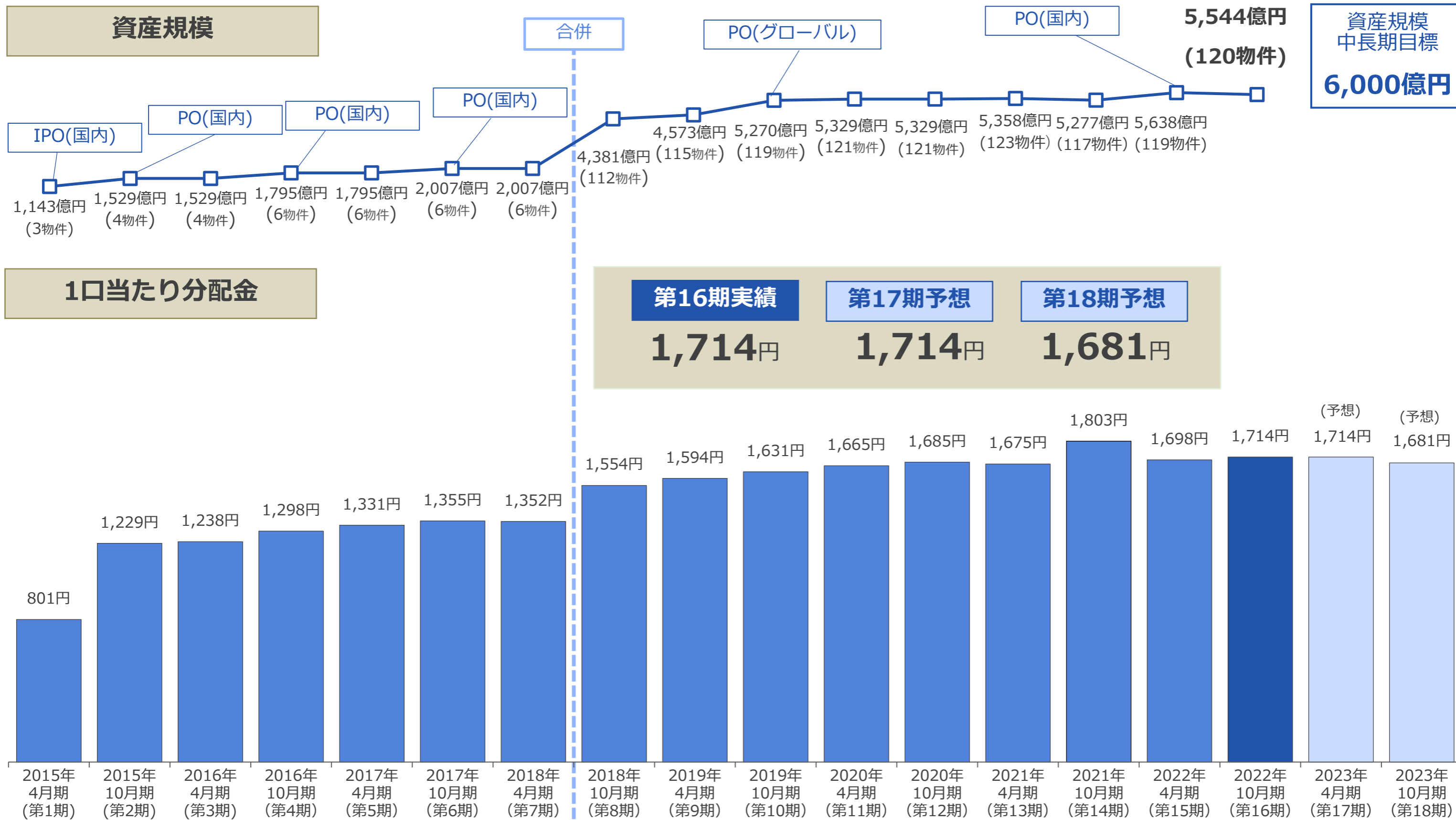
## ■ エリア別内訳



- ・ 資産規模 J-REIT60銘柄中11番目
- ・ 積水ハウスグループの運用ノウハウを活用
- ・ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の組入銘柄
- ・ グリーン認証取得割合 66.3%
- ・ 安定強固な財務基盤 AA (JCR)、AA-(R&I)

# 資産規模と1口当たり分配金の推移

1口当たり分配金は1,700円程度を安定的に推移





### ガーデンシティ品川御殿山一帯

積水ハウス・リート投資法人の旗艦物件であるオフィスビル「ガーデンシティ品川御殿山」とその周辺の「御殿山SHビル」、「プライムメゾン御殿山イースト」、「プライムメゾン御殿山ウエスト」の計4物件は、大規模複合開発「御殿山プロジェクト」としてスポンサーの積水ハウスが開発し、地域の自然再生に貢献する大規模な緑化を創出した点が評価され、公的機関より環境に関する賞を受賞しています。



## ガーデンシティ品川御殿山 2階エントランスホール

ガーデンシティ品川御殿山は、旧ソニー本社跡地（開発敷地面積約2万8,000㎡）の大規模複合開発のオフィス棟として竣工しました。徳川将軍家の別邸「品川御殿」に由来する都内屈指の高級住宅街「御殿山」に隣接しており、2階エントランスホールの背景には庭園を配置し、緑豊かな環境を活用しています。



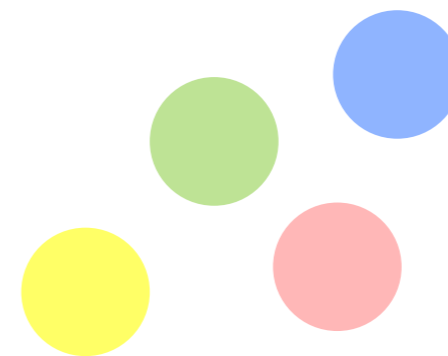
## プライムメゾン江古田の杜

「多世代により育まれる持続可能な地域を作る」をコンセプトに「江古田の杜プロジェクト」はまちづくりをし、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されています。

「江古田の杜プロジェクト」は第39回緑の都市賞 [緑の事業活動部門] 国土交通大臣賞、2019年度グッドデザイン賞、2019年度都市景観大賞 [都市空間部門] 優秀賞、2019年度キッズデザイン賞 [子どもたちを産み育てやすいデザイン部門] を受賞しています。



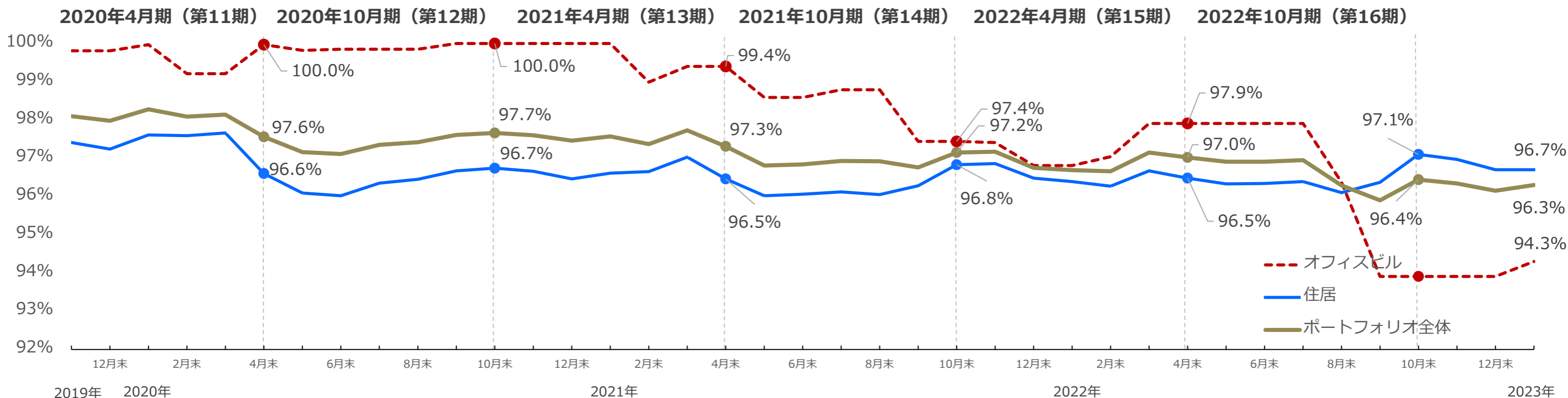
# 運用状況



# ポートフォリオ稼働率

ポートフォリオ全体の稼働率は96%台を維持  
住居は底打ちから回復傾向も、東京圏・オフィスビルにて退去が発生

## 用途別の稼働率推移



## 用途別の稼働率動向

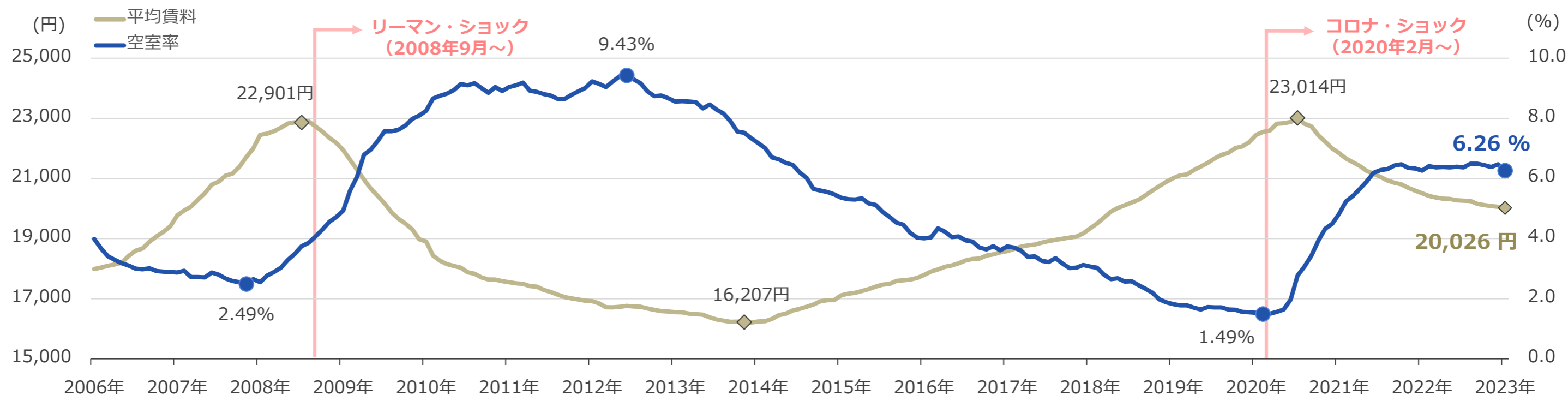
	2020年4月期(第11期)			2020年10月期(第12期)			2021年4月期(第13期)			2021年10月期(第14期)			2022年4月期(第15期)			2022年10月期(第16期)		
	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高
オフィスビル	100.0%	99.7%	(1月,4月末) 100.0%	100.0%	99.9%	(9~10月末) 100.0%	99.4%	99.6%	(11~1月末) 100.0%	97.4%	98.3%	(7~8月末) 98.8%	97.9%	97.3%	(3月~4月末) 97.9%	93.9%	96.3%	(5月~7月末) 97.9%
住居	96.6%	97.4%	(3月末) 97.7%	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%	97.1%	96.4%	(10月末) 97.1%
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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	97.6%	98.0%	(1月末) 98.3%	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%	96.4%	96.6%	(7月末) 97.0%

- 稼働率は2019年11月から2023年1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。
- ホテルの稼働率は保有している物件、または保有していた物件のいずれも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。

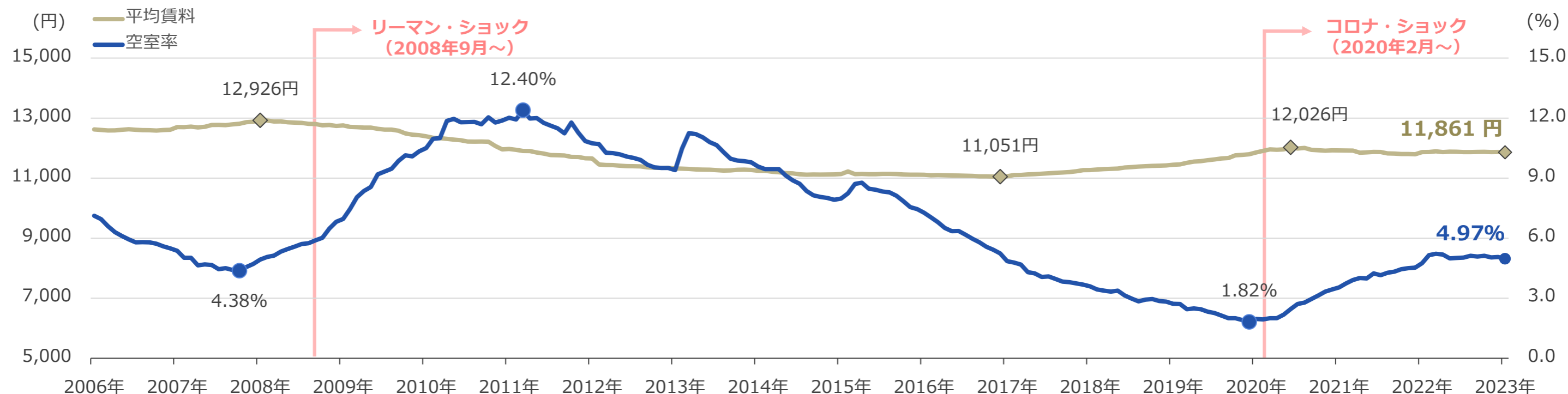
# オフィスビル：マーケット状況

## 東京ビジネス地区・大阪ビジネス地区ともに空室率の上昇は一服

### ▶ 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・空室率の推移」及び「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」（2023年1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、心齋橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

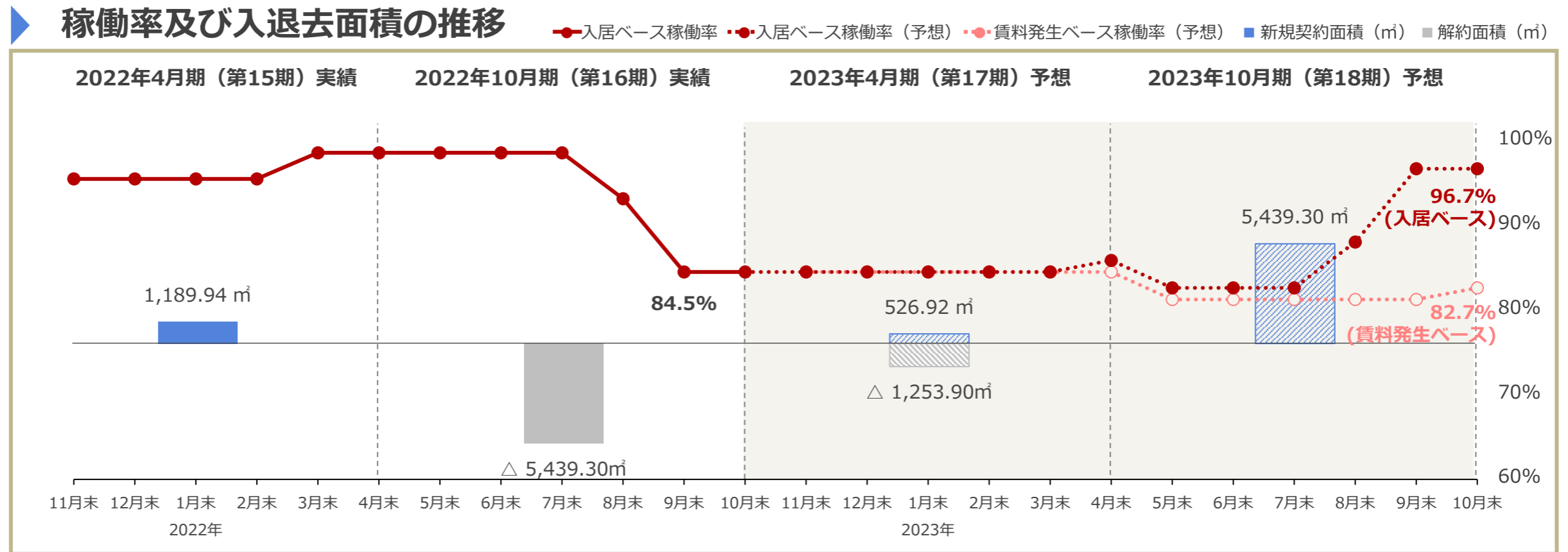
# オフィスビル：ガーデンシティ品川御殿山、赤坂ガーデンシティ

東京圏オフィスビル2物件において空き区画が発生しており、リーシングが課題



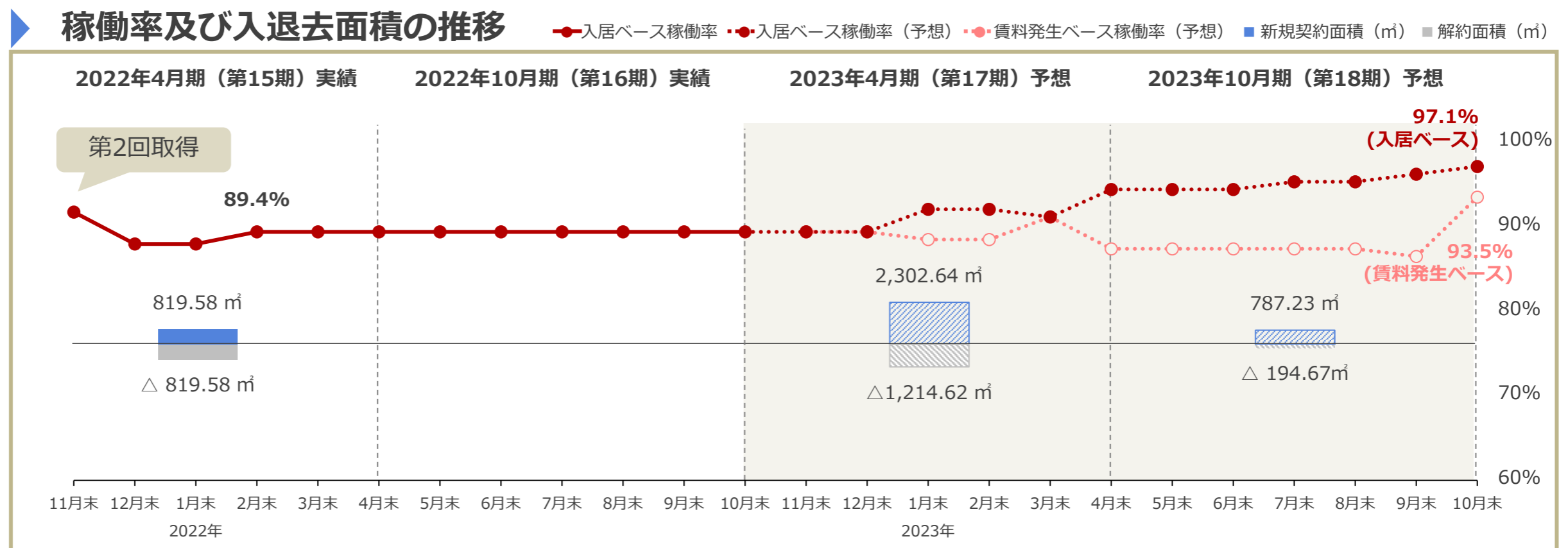
ガーデンシティ  
品川御殿山  
(東京都品川区)

平均賃料単価  
26,027円/坪



赤坂  
ガーデンシティ  
(東京都港区)

平均賃料単価  
28,664円/坪



# オフィスビル：運用状況

大阪圏・名古屋圏に所在するオフィス及び御殿山SHビルは、引き続き稼働率100%を維持



本町南  
ガーデンシティ



本町ガーデンシティ  
(オフィスビル部分)



HK淀屋橋  
ガーデンアベニュー



広小路  
ガーデンアベニュー



御殿山SHビル

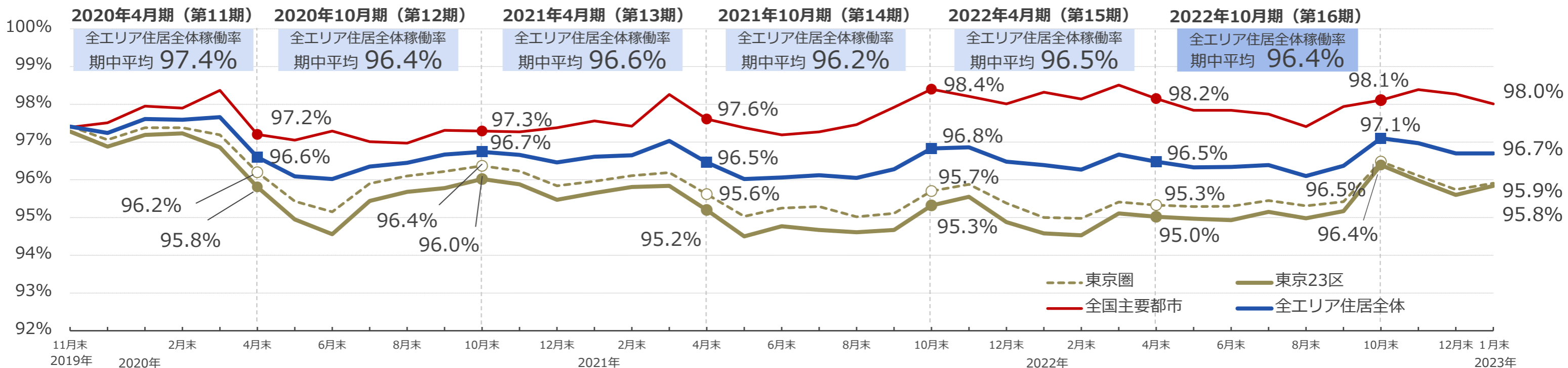
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	東京都品川区
稼働率 (第16期末)	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
平均賃料単価	22,853 円/坪	29,280 円/坪	17,950 円/坪	23,435 円/坪	30,000 円/坪
足許の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019年6月の追加取得以降、稼働率99%超を維持</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>積水ハウスと賃料固定型ML契約を締結 契約満了日： 2024年5月18日</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年2月以降、稼働率100%を維持</li> <li>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なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2016年5月以降、稼働率100%を維持</li> <li>賃貸面積の約70%を積水ハウス不動産中部が占めている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一棟全てを1テナントへ賃貸</li> <li>長期賃貸借契約（20年）締結（残存8.0年）</li> </ul>

・「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。

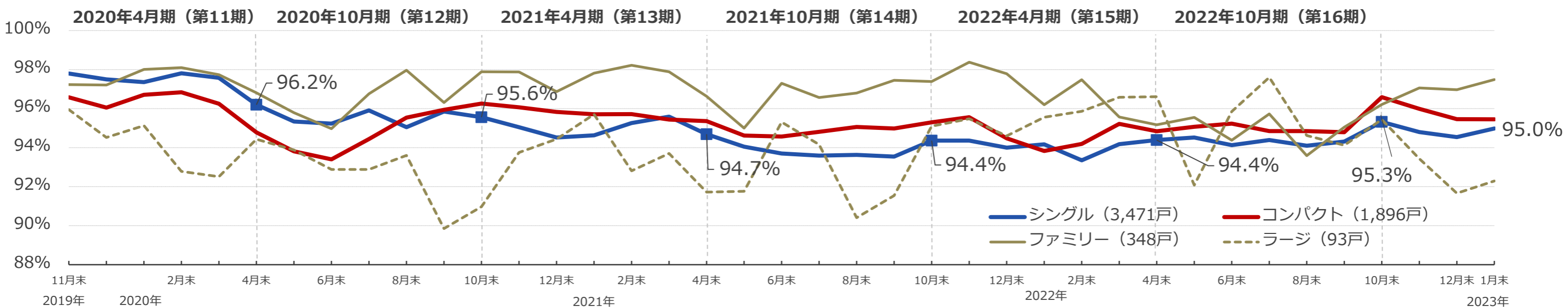
# 住居：稼働率推移

住居全体の稼働率は96%台を安定して推移し、10月末時点で97.1%まで回復  
 東京23区シングルタイプは10月末時点で95%台を回復、有効求人倍率上昇を受け更なる需要拡大を期待

## 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

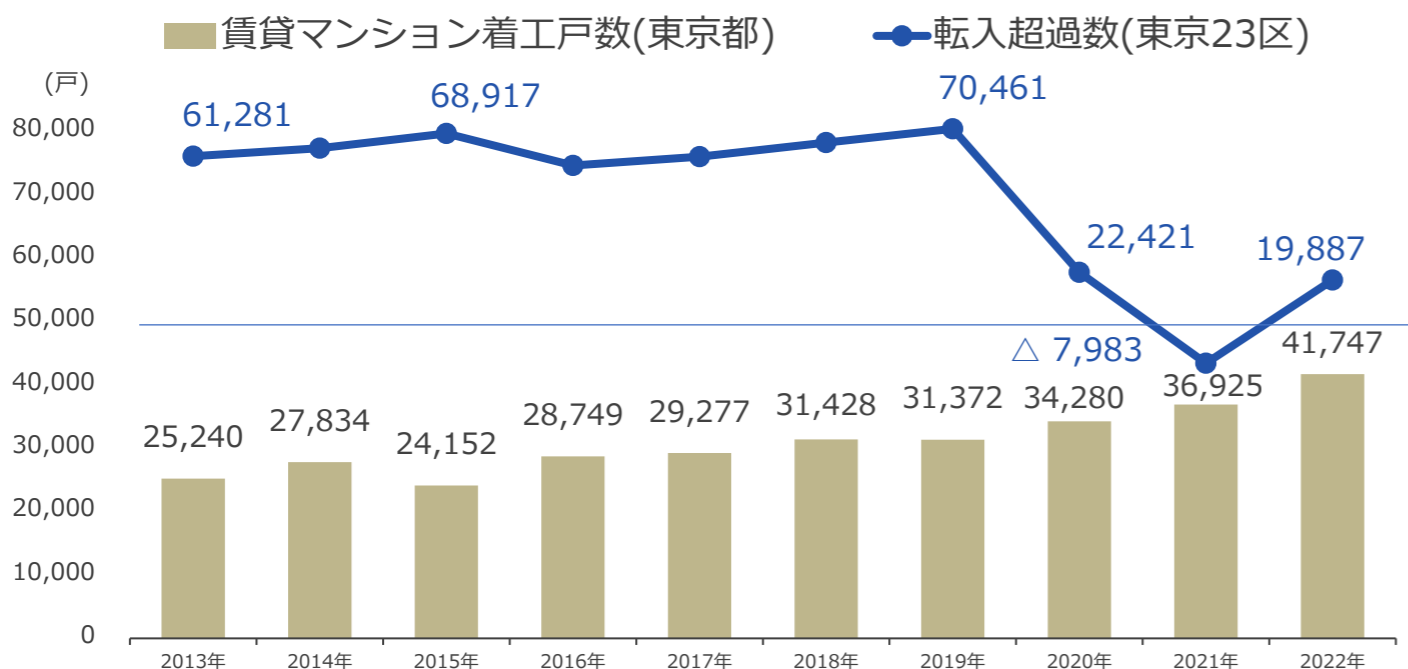


- 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P.41を参照
- 部屋タイプ別の戸数は、2023年1月末日時点に記載しています。

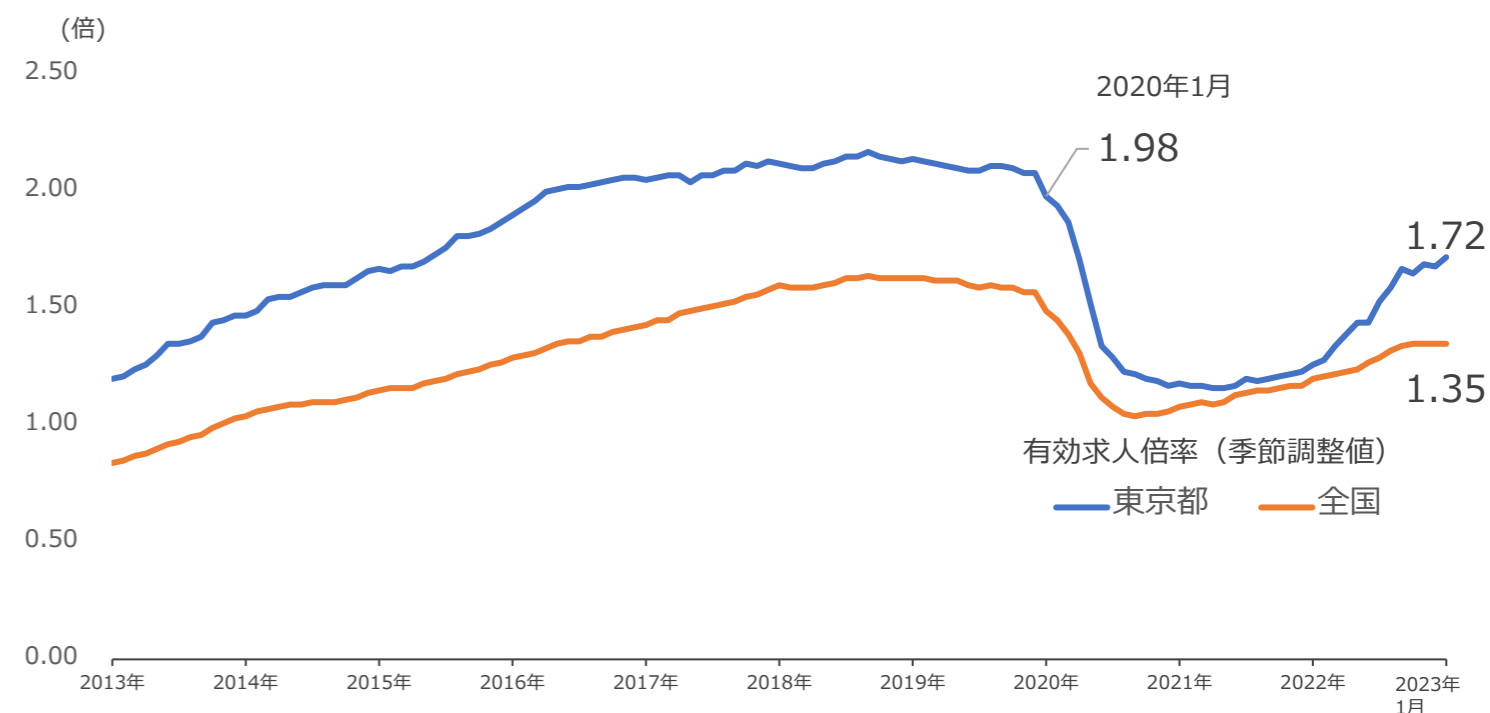
# 住居：マーケット状況

2022年通年の東京都の人口増減はプラス転換、関東周辺地域から人口流入の傾向  
年度替わりの時期に更なる人口増加の見通し、東京23区・住居マーケットの本格的回復を期待

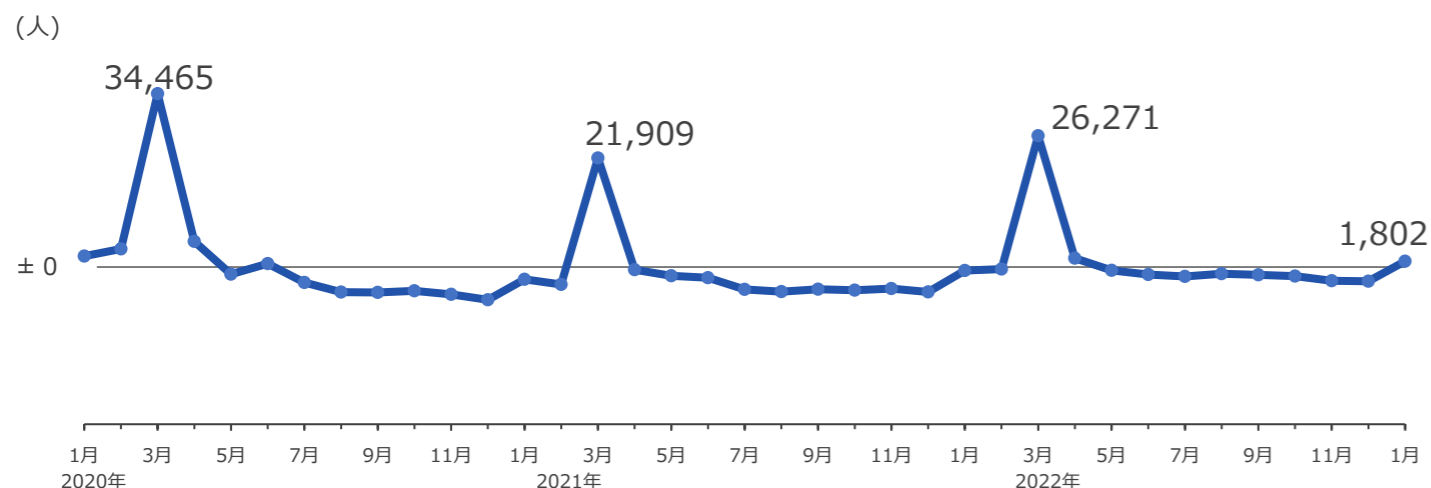
▶ 【年次】人口増減(東京23区・日本人) 及び  
賃貸マンション着工戸数(東京都)



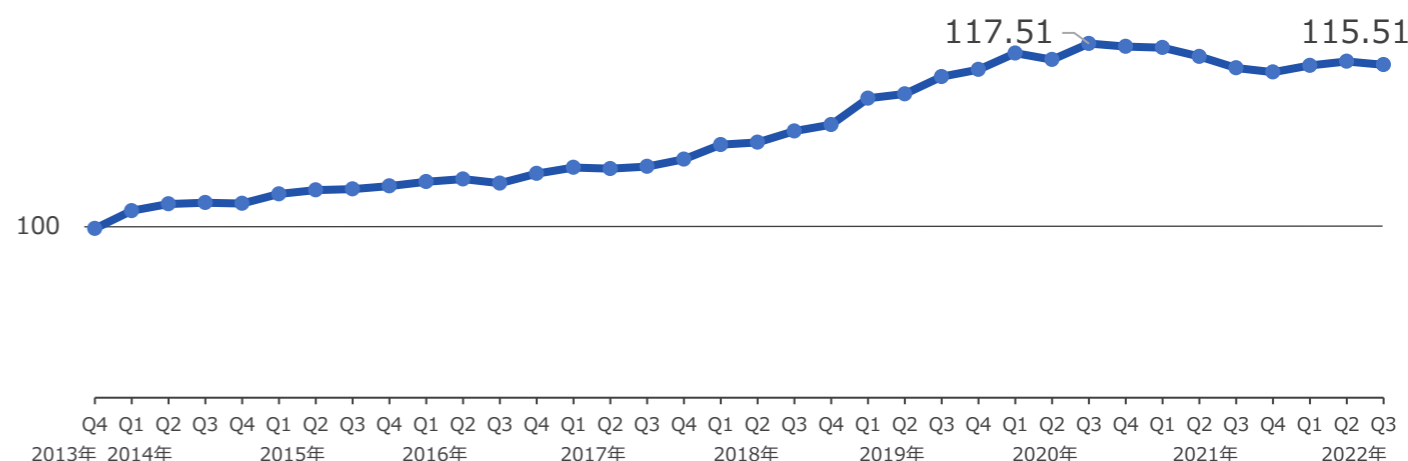
▶ 【月次】有効求人倍率(季節調整値)



▶ 【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)

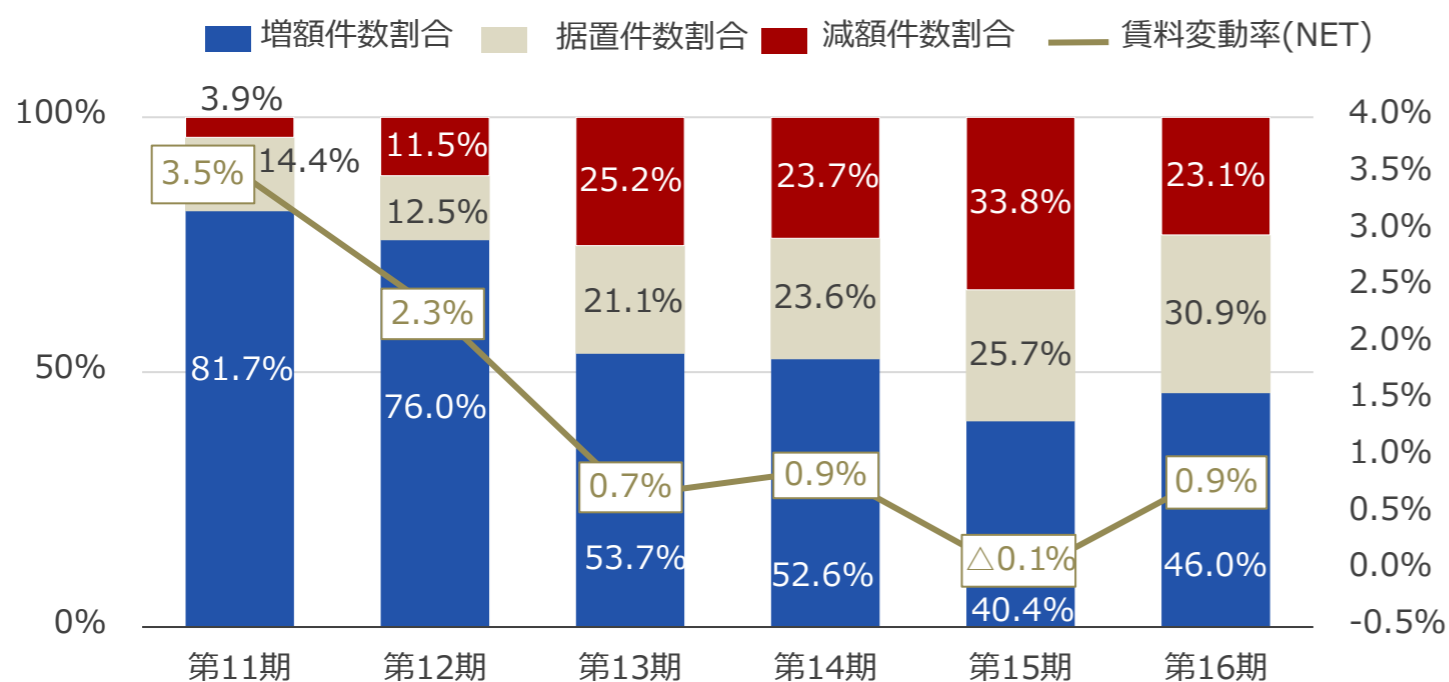


- 賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。
- 人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。
- マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料」を基に本資産運用会社が作成しています。  
2013年第4四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出しています。  
「Q1」1~3月、「Q2」4~6月、「Q3」7~9月、「Q4」10~12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

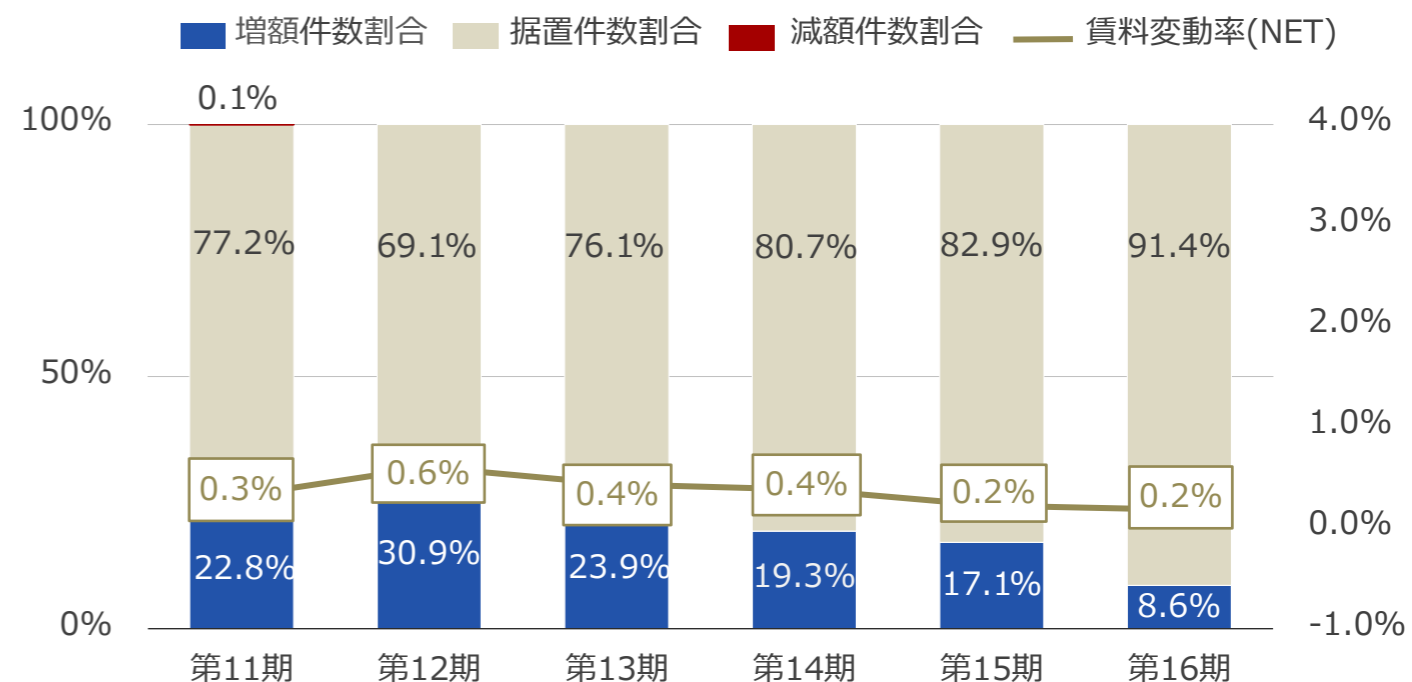
# 住居：賃料動向

賃料変動率は前期比+0.9%に上昇、シングルタイプの賃料変動率は底を打ち上昇傾向  
礼金取得率も緩やかに回復、更新率は継続して高水準を維持

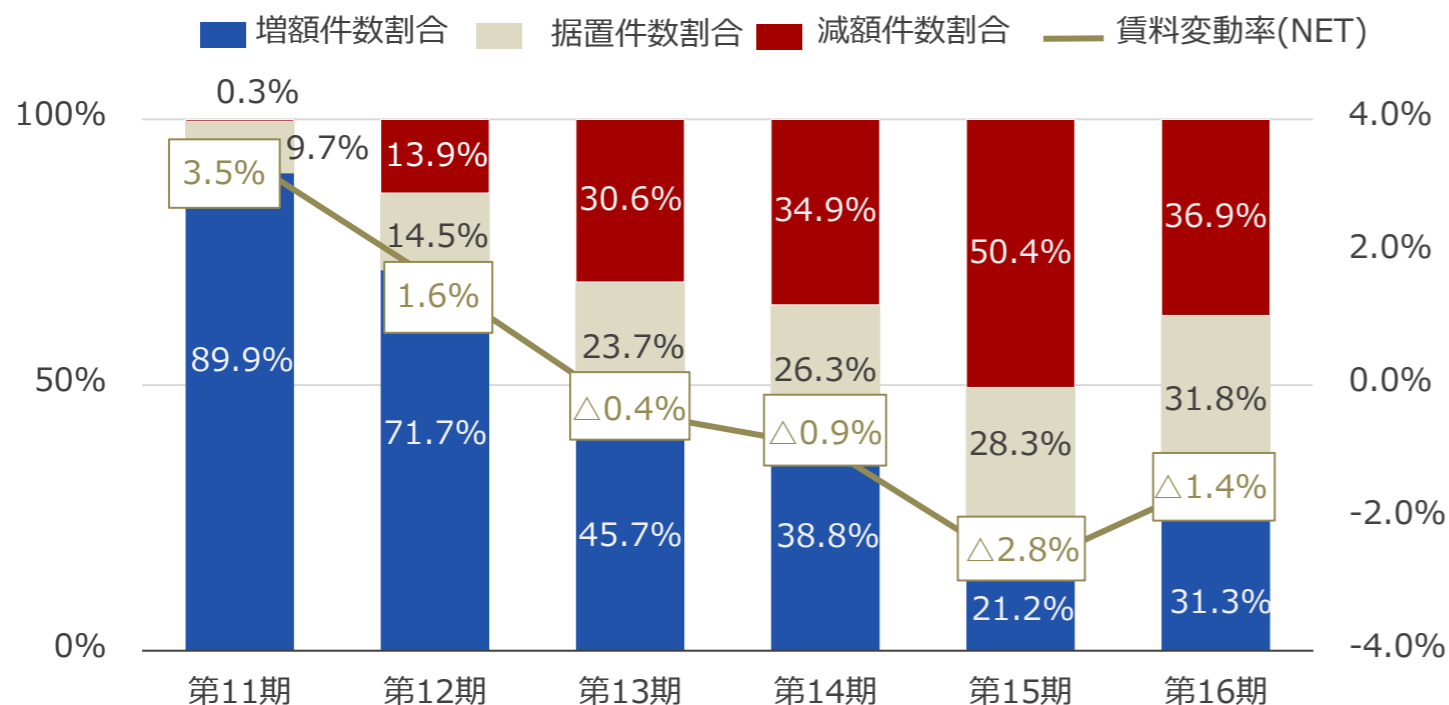
## 新規契約時の賃料動向



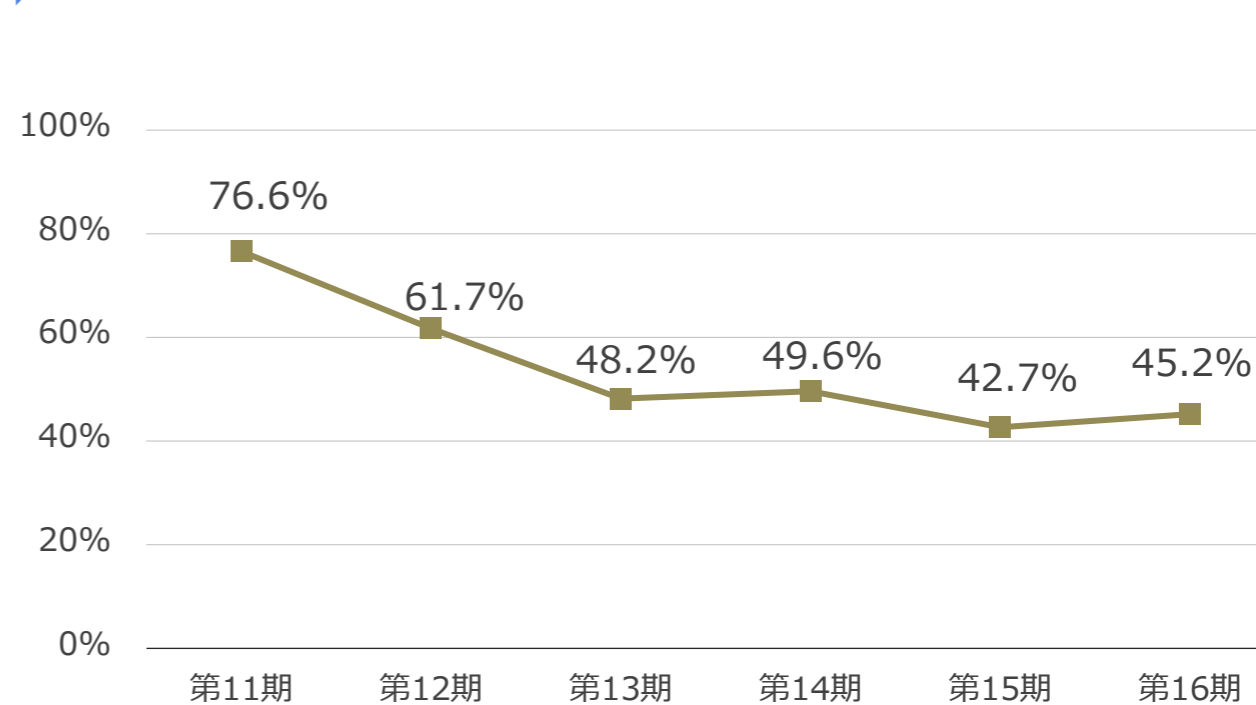
## 更新契約時の賃料動向



## 新規契約時の賃料動向【東京23区】シングルタイプ



## 礼金取得率



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。



# ホテル：運用状況

旅行需要の回復に伴う安定的な収益が見込めるタイミングで、ホテルの再取得を検討予定

## ▶ ホテルの市況と方針

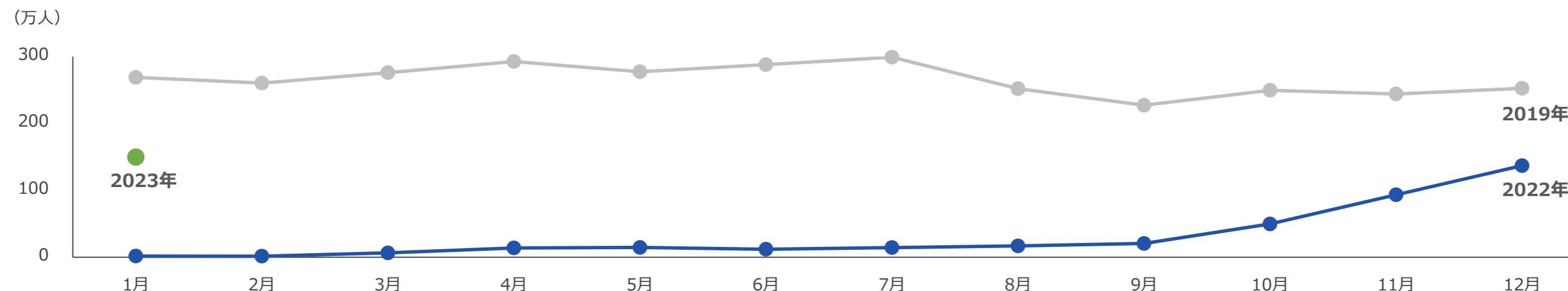
### 足許のホテル（旅行需要）市況

- 10月11日より、入国時の水際対策が大幅に緩和したことに加え、円安基調により、海外からのインバウンド旅行需要が回復傾向
- 直近2023年1月の訪日外客数は149万人と、前月対比で約9.3%伸びたものの、2019年のコロナ前の実績と比較すると、まだ6割弱にとどまっている状況
- 中国政府は日本への団体旅行を未だ解禁しておらず、本格的にインバウンド需要が回復したと判断するためには引き続き注視が必要

### ホテルの現状・保有方針

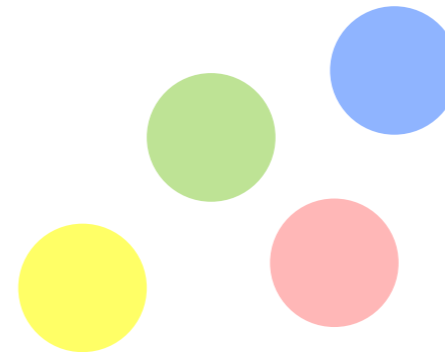
- 歩合賃料収入が長期的に見込めないと判断し、8月にザ・リッツ・カールトン京都の譲渡を実施。それにより譲渡益710百万円を計上し、分配金の安定化原資を確保
- 積水ハウスへ譲渡したことにより、スポンサーパイプラインへ戻し、引き続き優先交渉権を保持している状態。今後の旅行需要の回復により、安定的な収益が得られると判断した場合には再取得を検討予定
- セントレジスホテル大阪は賃料固定型マスターリースの採用により収益は安定的に推移  
2022年5月にマスターリース契約更新（2年更新）

## ▶ 訪日外客数の推移



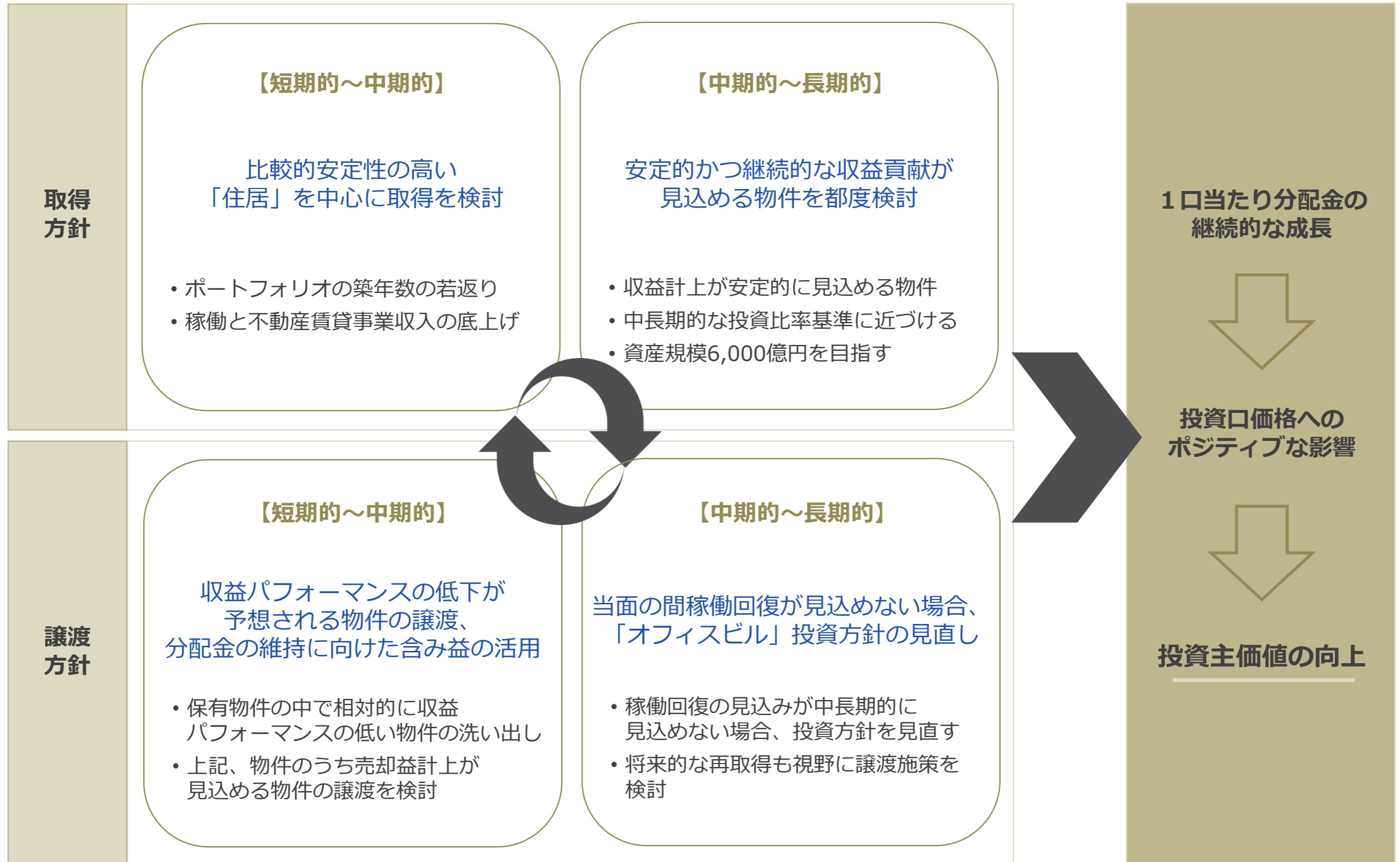
・「訪日外客数の推移」は、日本政府観光局（JNTO）の「訪日外客数（2022年12月推計値）」のデータを基に本資産運用会社が作成しています。

# 物件の取得・譲渡方針



# 取得・譲渡の方針

引き続き「総合型」としての優位性を活かした資産入替の実施及び投資比率目標の見直しも検討



# 積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み

パイプライン総額	約 <b>2,400</b> 億円
竣工済 住居物件数	<b>8</b> 物件 (664戸)
竣工済 住居延床面積合計	<b>36,596.51</b> m <sup>2</sup>

## スポンサーの強み

### 1. 「プライム・プロパティ」のクオリティ

- 本投資法人が重点的な投資対象とする「戦略的な立地」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
- 賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズを数多く竣工・建築・企画しており、将来的に取得を検討できる状況

### 2. サポート体制

- パイプラインの提供に加え、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などの支援
- 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

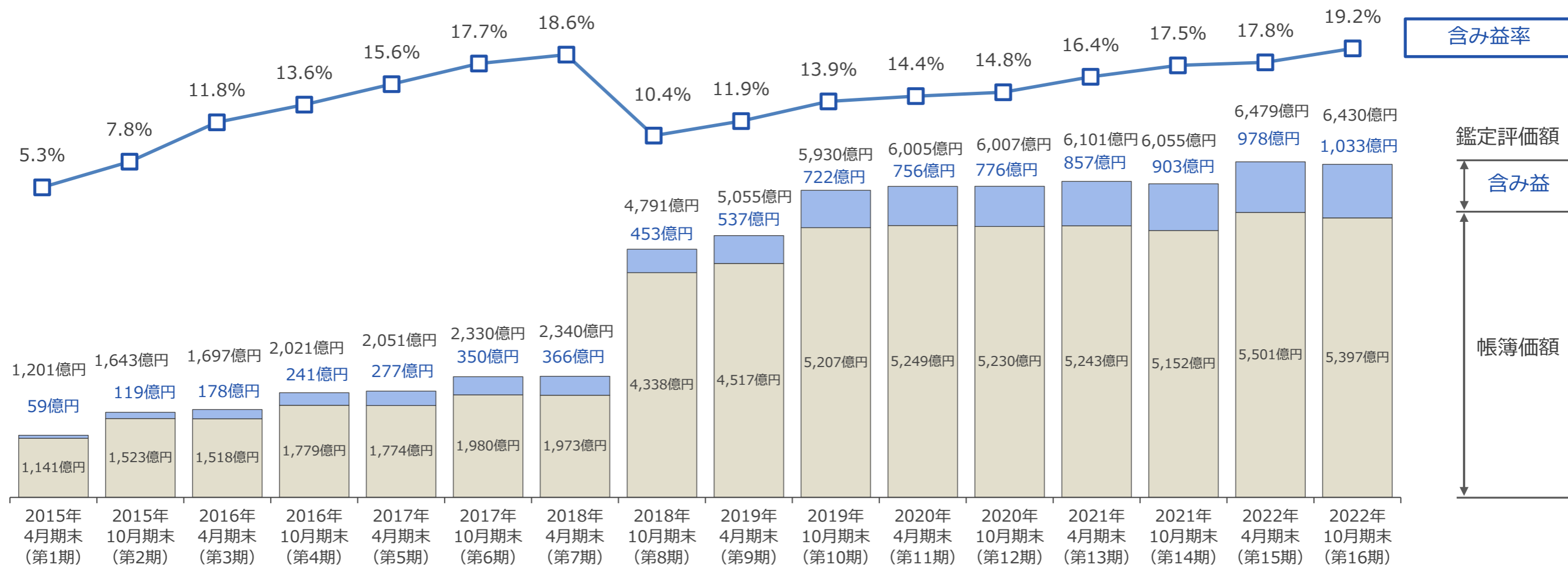
	物件名称（仮称含む）	所在地	(予定) 戸数	(予定) 延床面積 (m <sup>2</sup> )
住居 竣工済 8物件 (664戸)	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	78	3,184.03
	プライムメゾン湯島	東京都文京区	139	9,755.59
	プライムメゾン新橋タワー	東京都港区	124	9,762.76
	プライムメゾン方南町	東京都中野区	70	3,210.49
	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	115	4,544.15
	プライムメゾン浅草EAST	東京都墨田区	49	2,121.87
	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	40	1,834.82
	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	49	2,182.80
住居 建築中 7物件 (792戸)	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,708.53
	プライムメゾン入谷	東京都台東区	74	3,329.00
	プライムメゾン用賀	東京都世田谷区	122	6,197.77
	プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,464.23
	プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区	45	1,965.79
	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
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	ウェスティンホテル横浜	神奈川県横浜市	-	-
	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	-	-

・ 本ページに記載の未取得資産に関し、2023年3月2日時点において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。

# 鑑定評価額の推移

住居の鑑定評価額がキャップレート低下を主因に上昇し、含み益は前期比+55億円の1,033億円へ増加

## ▶ 鑑定評価額と含み益率の推移

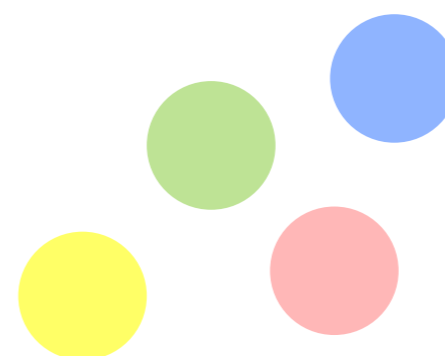


合併

## ▶ 第16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	3,149億円	△24億円	3,100億円	+198億円	181億円	△222億円	6,430億円	△48億円
平均キャップレート	3.3%	—	3.7%	△0.1pt.	3.6%	+0.1pt.	3.5%	—
含み益	572億円	△16億円	446億円	+72億円	14億円	△1億円	1,033億円	+55億円
含み益率	22.2%	△0.6pt.	16.8%	+2.0pt.	8.4%	+4.5pt.	19.2%	+1.4pt.

# 財務の状況



# 財務の状況①

## LTV（総資産ベース）を47%に引き上げた場合の取得余力は191億円程度

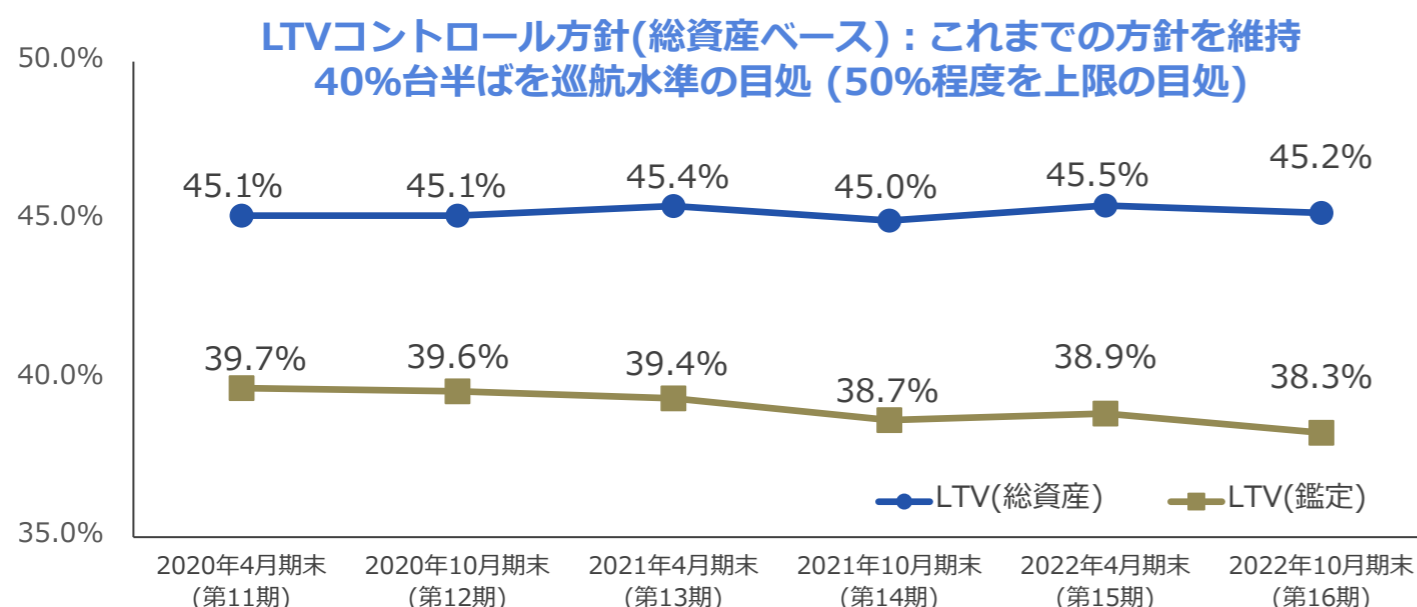
### ▶ 主要財務指標

	2022年10月期 (第16期)末時点	2022年4月期 (第15期)末時点
有利子負債総額	2,582 億円	2,636 億円
長期負債比率	97.0 %	94.8 %
固定金利比率	93.2 %	92.2 %
平均残存年数	3.5 年	3.6 年
平均調達金利	0.56 %	0.54 %
LTV(総資産ベース)	45.2 %	45.5 %

(2022年10月期(第16期)末時点)

格付の状況 (発行体格付)	JCR R&I	AA (安定的) AA- (安定的)
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 (借入極度額)

### ▶ LTVの推移

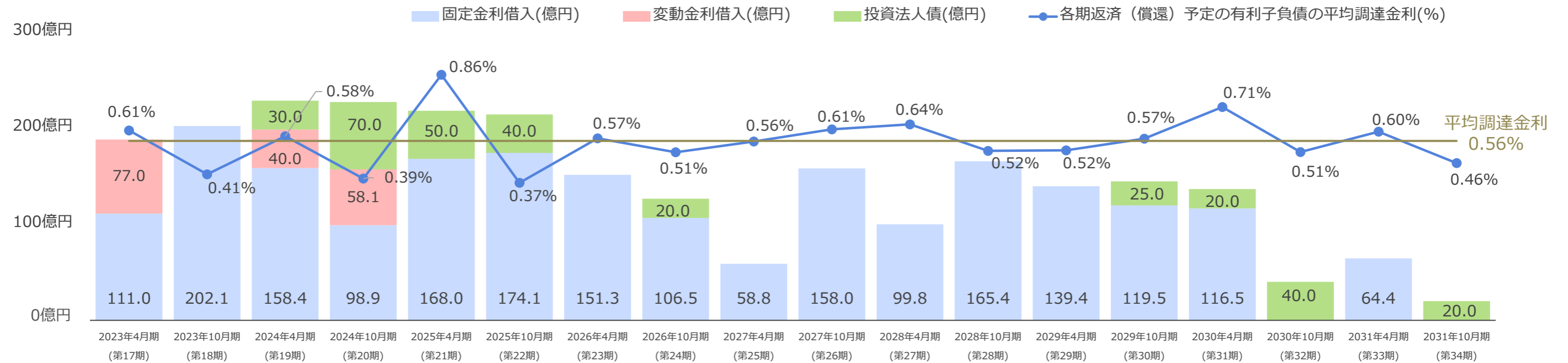


### ▶ ファイナンス実績 (第16期(2022年5月1日~2022年10月31日))

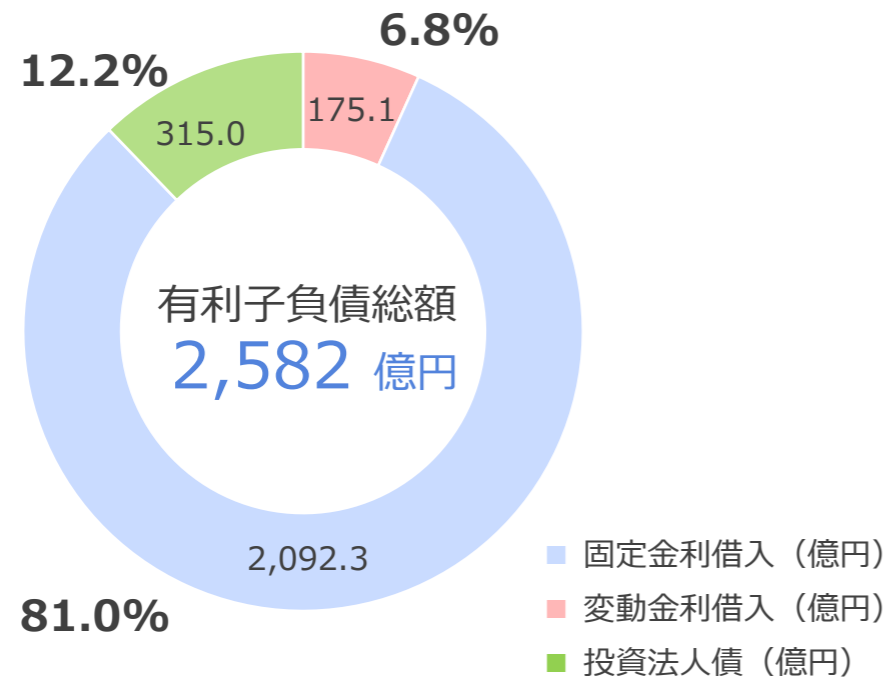
借入先	借入金額	利率	借入日	返済年数
ポジティブ・インパクト・ファイナンス 三井住友信託銀行 みずほ銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 農林中央金庫 福岡銀行 信金中央金庫 七十七銀行 山口銀行 静岡銀行 広島銀行 あおぞら銀行 日本生命保険 常陽銀行	60億円	0.665%	2022年5月31日	7年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	30億円	変動 (全銀協1か月日本円 TIBOR+0.190%)	2022年7月11日	2年
三井住友信託銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 農林中央金庫	18億円	0.550%	2022年7月13日	4.6年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 農林中央金庫	52億円	0.855%	2022年7月13日	7.6年

# 財務の状況②

## ▶ 返済期限の分散状況 (2022年10月期(第16期)末時点)



## ▶ 借入金の比率 (2022年10月期(第16期)末時点)



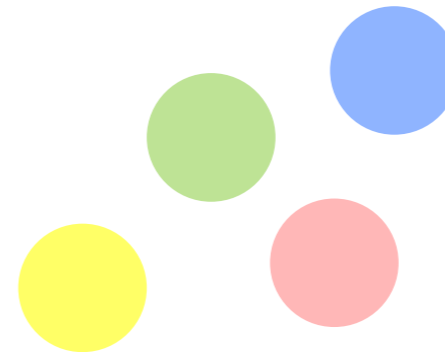
## ▶ 調達先 (2022年10月期(第16期)末時点)

借入先	借入残高(億円)	比率	借入先	借入残高(億円)	比率
三菱UFJ銀行	530	23.4%	七十七銀行	25	1.1%
みずほ銀行	422	18.6%	山口銀行	24	1.1%
三井住友銀行	389	17.2%	池田泉州銀行	20	0.9%
三井住友信託銀行	210	9.3%	静岡銀行	16	0.7%
みずほ信託銀行	156	6.9%	広島銀行	16	0.7%
りそな銀行	137	6.1%	あおぞら銀行	10	0.4%
日本政策投資銀行	117	5.2%	日本生命保険	10	0.4%
農林中央金庫	114	5.1%	常陽銀行	3	0.1%
福岡銀行	36	1.6%	合計	2,267	100%
信金中央金庫	28	1.2%			

- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2022年10月期(第16期)末時点において適用される利率(金利スワップ契約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年率換算して算出しています。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年率換算して算出しています。
- 調達先の借入残高は単位未満を切り捨て、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に関する取組み



# 環境への取組み

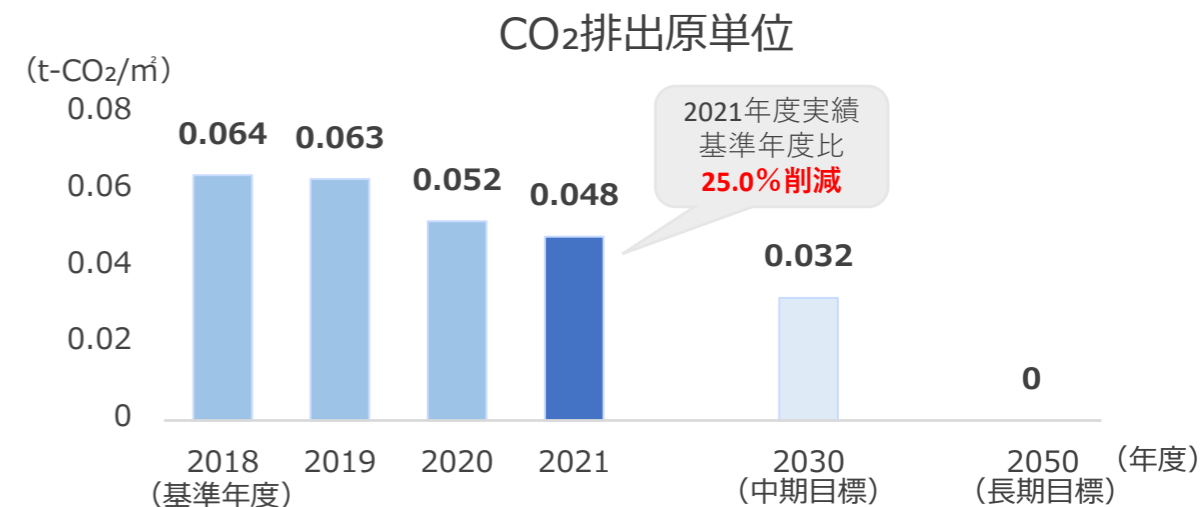
新たに長期目標として「2050年度までにカーボンニュートラルを達成」を設定し、環境への各種取組みを推進

## ▶ ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出量につき新たに長期目標を設定

**中期目標**  
(2030年度までに)  
**50%削減**  
(原単位ベース：2018年度比)



**長期目標**  
(2050年度までに)  
**カーボンニュートラルを達成**



## ▶ オフィスビル、住居において再生可能エネルギー由来の電カプランへの切り替えを実施

- 2022年9月よりガーデンシティ品川御殿山にて導入
- 2022年1月より住居106物件の共用部にて順次切り替えを実施

## ▶ グリーン認証の取得推進

ポートフォリオの**66.3%** (延床面積ベース) においてグリーン認証を取得 (2023年3月2日時点)

2022年度内には、目標 (KPI) とするポートフォリオのグリーン認証取得割合**70%以上**を達成する見込み

- CASBEE不動産評価認証：オフィスビル7物件のうち6物件及び住居1物件で最上位「**Sランク**」を取得
- DBJ Green Building認証：住居113物件のうち56物件で**3つ星「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物**」以上の評価を取得

### 第16期にグリーン認証を取得した主な物件

プライムメゾン白金台タワー

エスティメゾン錦糸町II

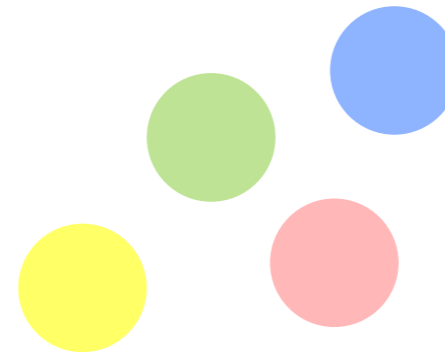
プライムメゾン本郷

プライムメゾン蔵前

### 認証評価の上昇 (3 Stars → 4 Stars)

・「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。

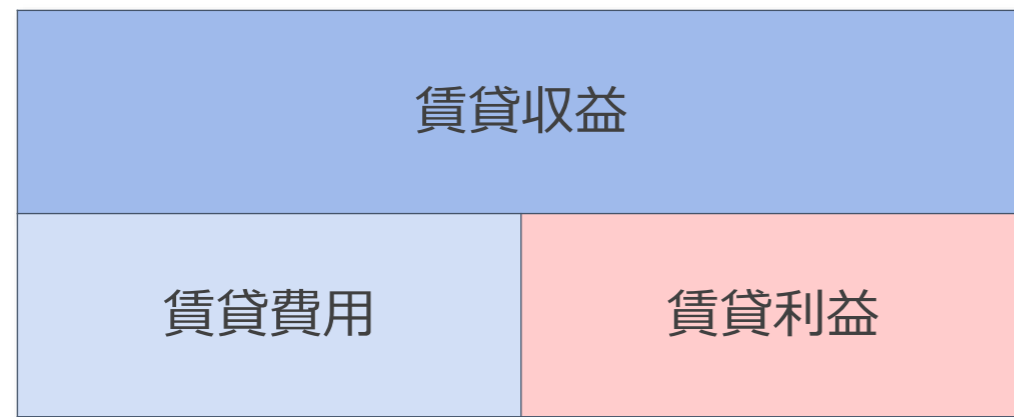
# 参考資料



# 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)



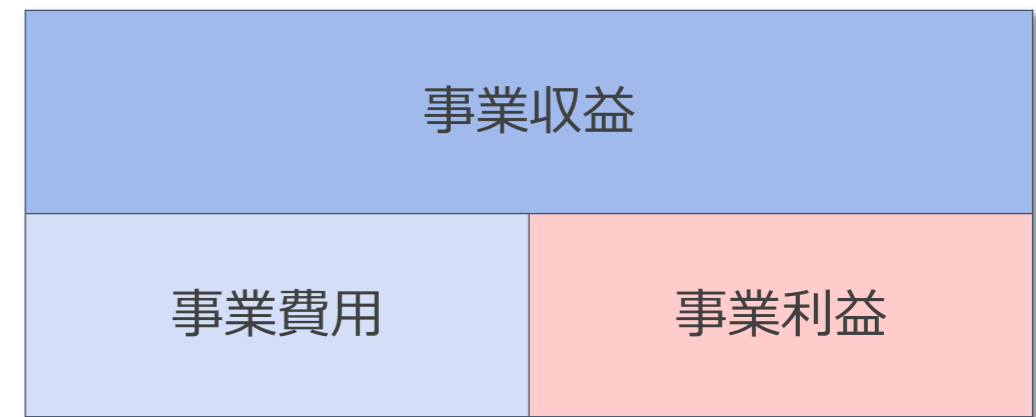
配当可能利益の90%超を分配する等の条件を満たすと法人税が実質的に免除されるため、配当可能利益の大部分を投資家に分配しています



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

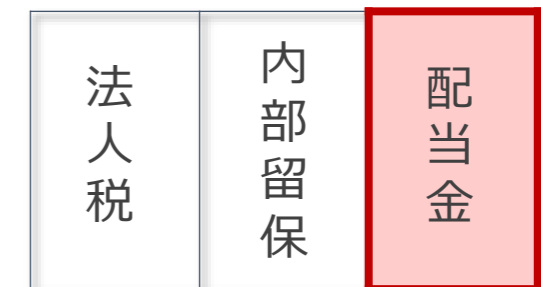
## 上場会社(株式会社)



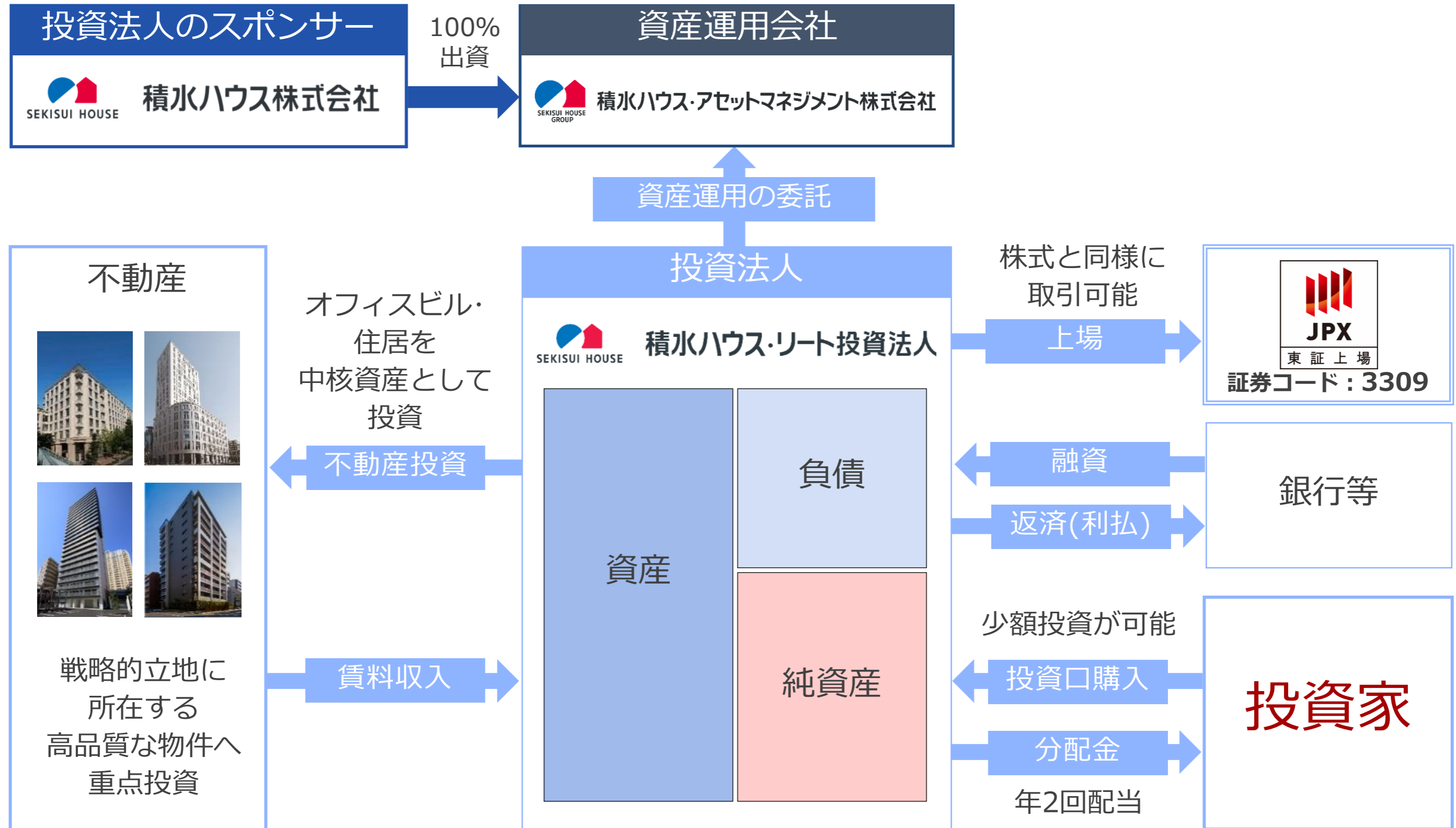
税引後の利益から、各社の配当方針に基づいて配当



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



# 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	2023年 3月2日 時点
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〕	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)	2023年 3月2日 時点
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%

# ESGへの取組み 外部評価及び国際イニシアチブ

## 2022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



## 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



# マテリアリティ・KPIと取組み実績

	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>ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出削減 中期目標 (2030年度までに) 50%削減 (原単位ベース: 2018年度比) <b>長期目標 (2050年度までに) カーボンニュートラルを達成</b></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>	2021年度実績 ・CO <sub>2</sub> 排出原単位: 2018年度対比25.0%削減 ・エネルギー消費原単位: 2018年度対比5.2%削減 ・廃棄物排出原単位: 2018年度対比55.9%削減 ・水使用原単位: 2018年度対比10.4%削減  ・グリーン認証取得割合: 66.3% (2023年3月2日時点)
	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認証取得割合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:2.0% (2022年10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:64.1% (2022年10月末時点)</li> <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>
	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>	
	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.年次有給休暇取得率: 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>	
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) ・外部専門家等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>	

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である2021年2月から2022年1月の実績値を記載しています。



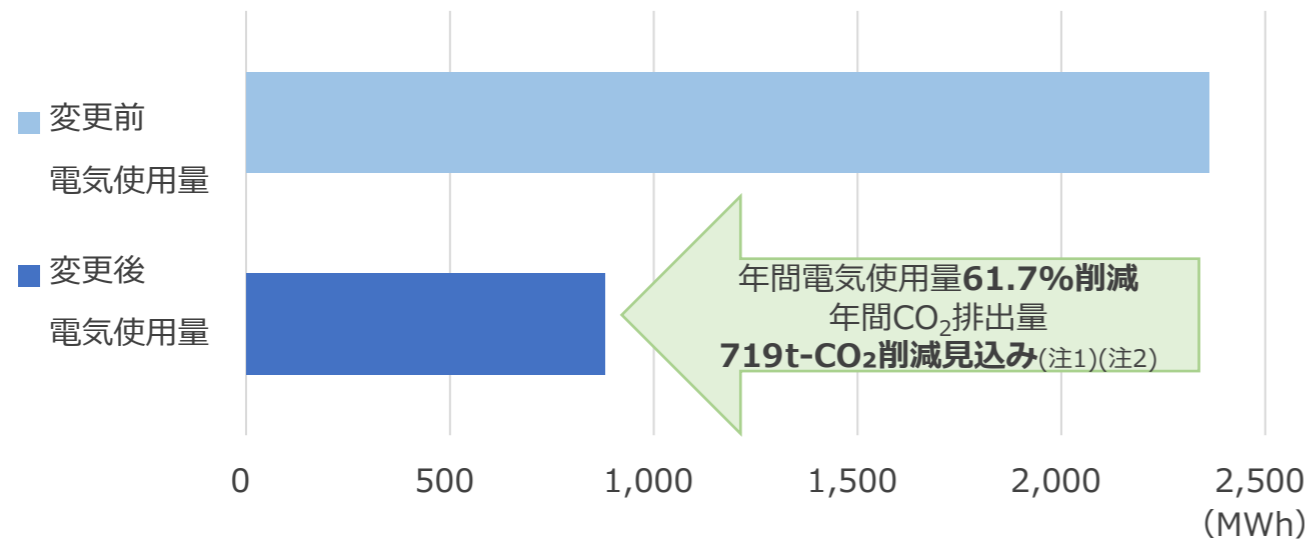
# ESGへの取組み 環境 (Environment)

## ■ CO<sub>2</sub>排出量の削減に向けた取組み (2022年10月末時点)

### ● 環境配慮設備の累計導入実績

LED照明、省エネエアコン等、環境に配慮した設備を導入

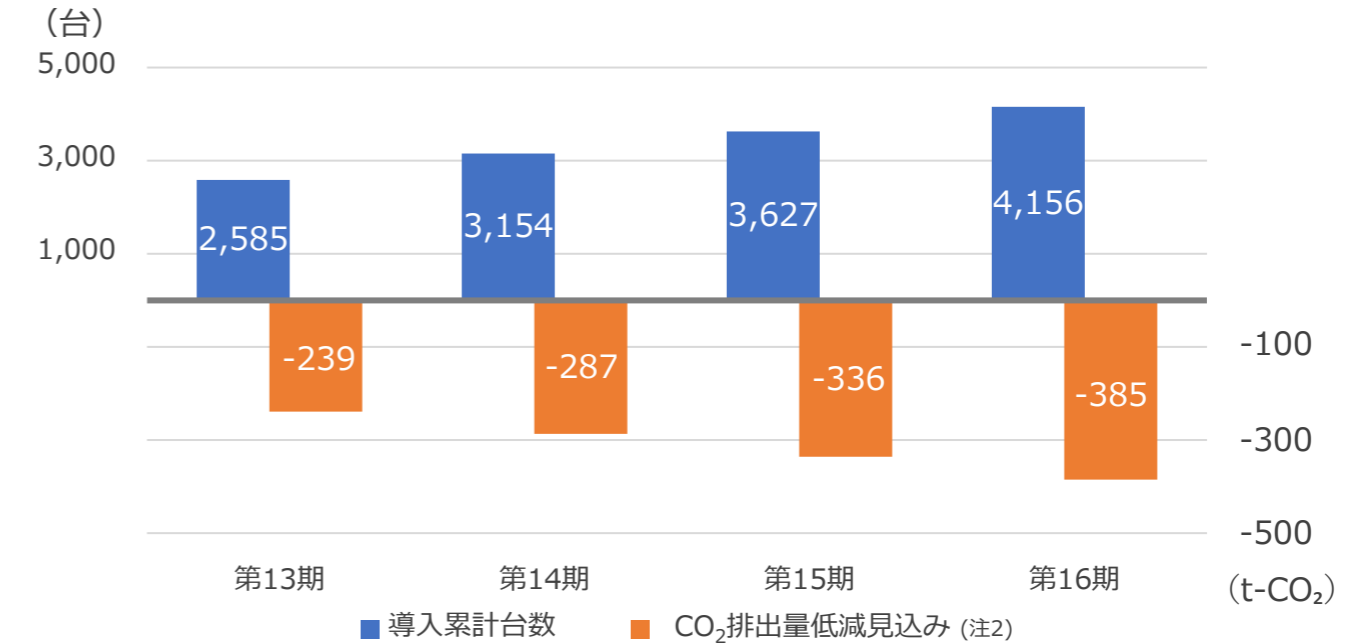
・ LED照明への変更 63物件



(注1) 集計の対象範囲はLED照明へ変更した住居63物件となります。

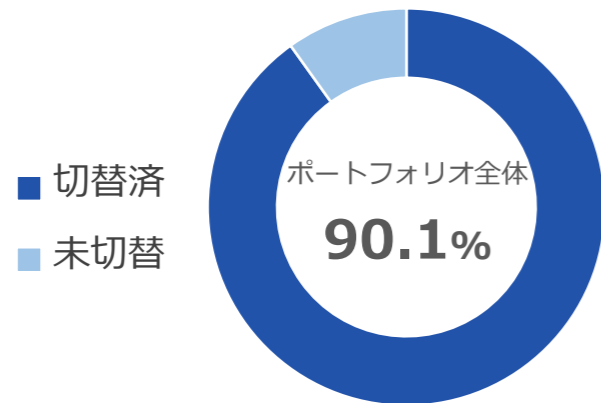
(注2) 各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料または経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基にして本資産運用会社にて算出した試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

・ 省エネエアコンへの切り替え 4,156台



### ● 再生可能エネルギー由来電力への切替状況 (棟数ベース) (2023年3月2日時点)

住居 (共用部) 106物件、オフィスビル3物件にお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済み。ポートフォリオ全体の90.1% (うち住居ポートフォリオの93.8%、オフィスビル・ホテルポートフォリオの37.5%) において切替が完了



### ● グリーン認証の取得状況 (2023年3月2日時点)

取得割合 (延床面積ベース)
66.3%

DBJ Green Building 認証	57件	CASBEE不動産評価認証	9件
★★★★★	1件	Sランク	7件
★★★★	20件	Aランク	1件
★★★	35件	B+ランク	1件
★★	1件		

# ESGへの取り組み 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1口100円から積み立て、積み立てた金額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  
2022年度は、全国の従業員から推薦された市民団体の中から、従業員との連携、協働性、SDGsにつながる活動を中心に計94団体に4,580万円の助成を決定



- 「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。清掃活動を通じて、入居テナントや地域社会との連携に貢献

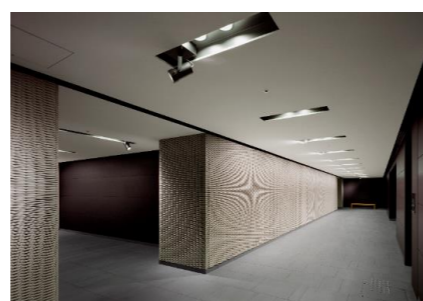


- その他寄付活動

ペットボトルキャップ、使用済切手の回収のほか、カレンダー・手帳のリサイクルを目的とした外部への寄付を実施。2022年度は、NPO法人へペットボトルキャップ6.4kgを寄付することで国連児童基金（ユニセフ）を通じ、世界の子供たちへワクチンを届ける活動に参加

## ■ 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。

## ■ 地域・コミュニティへの貢献

- 献血イベントへの会議室提供
- 電動キックボードの導入
- シェアサイクルの導入
- フードトラックの導入



# ESGへの取組み ガバナンス(Governance)

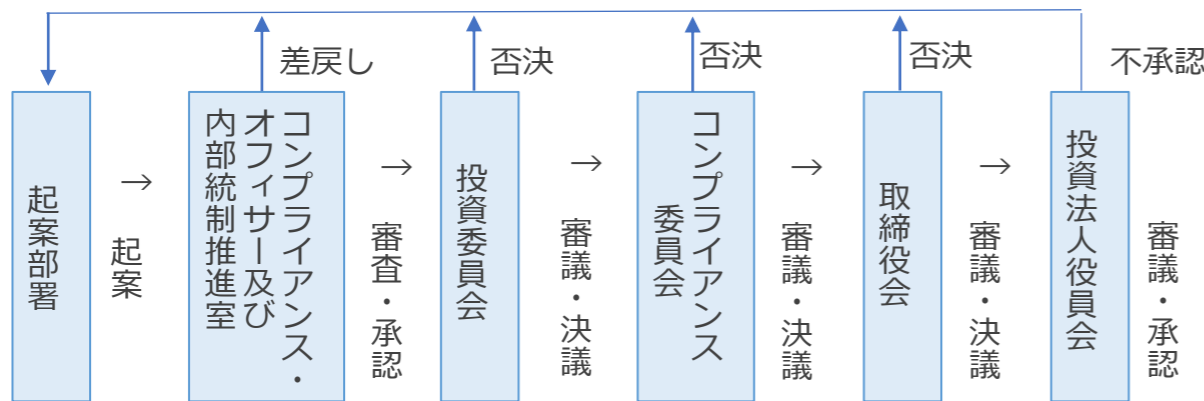
## ■ コーポレートガバナンス体制の強化

### ● 役員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、多様性に富んだ役員の構成を推進。2022年1月には、女性監督役員（山下 玲）を選任し、女性役員比率は33.3%へ上昇。

### ● 利益相反に対する取組み

意思決定フロー



**外部委員の出席及び参加した委員全員の賛成が必須**

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。

## ■ ステークホルダーへの情報開示

### ● ESG特設サイトの新設

URL : <https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/esg/index.html>



### ● 役員会・取締役会の実効性評価

本投資法人及び本資産運用会社において、目標 (KPI)に「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」を掲げ、投資法人の役員会及び資産運用会社の取締役会に期待されている機能が適切に果たされているかを検証し、その機能の向上を図っていくために、役員会・取締役会の実効性の評価を実施。

### ● 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)

積水ハウスの保有投資口数 (保有比率)
200,750口 (4.6%)

・ 資産運用報酬の一部にパフォーマンス連動型を採用

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)

### ● 個人投資家向け特設サイト

URL : <https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/individual/home.html>



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MAP

(2022年10月期(第16期)末時点)

保有物件数 **120**物件  
取得価格合計 **5,544**億円

石川県金沢市 **1** 物件

R-088 シャーメゾンステージ金沢西泉

三重県四日市市 **1** 物件

R-089 エスティメゾン鶴の森

大阪府大阪市 **10** 物件

- R-013 エスティメゾン京橋
- R-015 エスティメゾン南堀江
- R-042 プライムメゾン夕陽ヶ丘
- R-043 プライムメゾン北田辺
- R-055 エスティメゾン西天満
- R-096 エスティメゾン上町台
- O-003 本町南ガーデンシティ
- O-004 本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)
- O-005 H K 淀屋橋ガーデンアベニュー
- H-001 本町ガーデンシティ (ホテル部分)

兵庫県神戸市 **1** 物件

R-093 神戸女子学生会館

北海道札幌市 **3** 物件

- R-082 プライムメゾン大通公園
- R-083 プライムメゾン南2条
- R-084 プライムメゾン鴨々川

宮城県仙台市 **1** 物件

R-114 シャーメゾンステージ広瀬通

神奈川県 **5** 物件

- R-014 エスティメゾン白楽 横浜市
- R-092 プライムメゾン横浜日本大通 横浜市
- R-112 エスティメゾン横浜青葉台 横浜市
- R-008 エスティメゾン川崎 川崎市
- R-021 エスティメゾン川崎II 川崎市

静岡県静岡市 **1** 物件

R-113 エスティメゾン静岡鷹匠

福岡県福岡市 **7** 物件

- R-030 エスティメゾン博多東
- R-038 シャーメゾンステージ博多
- R-044 プライムメゾン百道浜
- R-050 プライムメゾン照葉
- R-075 エスティメゾン薬院
- R-085 プライムメゾンセントラルパーク
- R-108 エスティメゾン井尻

愛知県名古屋市 **13** 物件

- R-034 プライムメゾン東桜
- R-035 プライムメゾン萱場公園
- R-041 プライムメゾン御器所
- R-048 プライムメゾン高見
- R-049 プライムメゾン矢田南
- R-051 エスティメゾン東白壁
- R-074 エスティメゾン葵
- R-078 プライムメゾン富士見台
- R-079 エスティメゾン鶴舞
- R-115 エスティメゾン東別院
- R-116 エスティメゾン萱場
- R-117 エスティメゾン白壁南
- O-006 広小路ガーデンアベニュー

東京23区内 **75** 物件

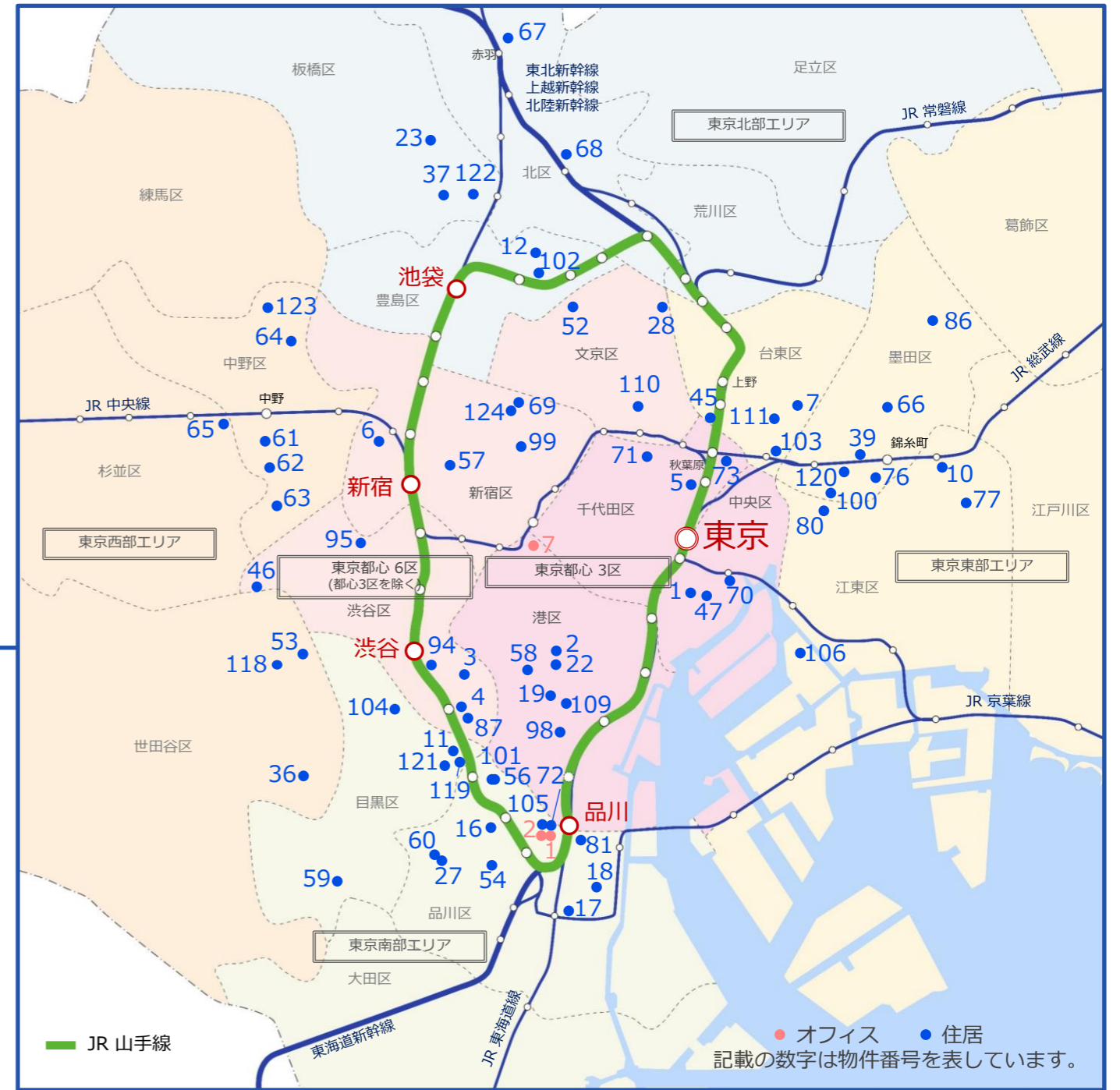
東京23区外 **3** 物件

東京23区内比率

**66.4%**

(取得価格ベース)

R-005	エスティメゾン神田	千代田区	R-087	プライムメゾン恵比寿	渋谷区	R-066	エスティメゾン押上	墨田区	R-072	プライムメゾン御殿山イースト	品川区	R-063	エスティメゾン中野富士見町	中野区
R-071	プライムメゾン神保町	千代田区	R-094	プライムメゾン渋谷	渋谷区	R-076	エスティメゾン錦糸町II	墨田区	R-081	プライムメゾン品川	品川区	R-064	エスティメゾン哲学堂	中野区
R-073	シャーメゾンステージ秋葉原	千代田区	R-095	プライムメゾン初台	渋谷区	R-086	シャーメゾンステージ八広	墨田区	R-101	プライムメゾン白金台タワー	品川区	R-123	プライムメゾン江古田の杜	中野区
R-001	エスティメゾン銀座	中央区	R-006	エスティメゾン北新宿	新宿区	R-100	エスティメゾン森下	墨田区	R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	品川区	R-065	エスティメゾン高円寺	杉並区
R-047	プライムメゾン銀座イースト	中央区	R-057	エスティメゾン東新宿	新宿区	R-120	プライムメゾン両国	墨田区	O-001	ガーデンシティ品川御殿山	品川区	R-012	エスティメゾン巢鴨	豊島区
R-070	プライムメゾン八丁堀	中央区	R-069	プライムメゾン早稲田	新宿区	R-010	エスティメゾン亀戸	江東区	O-002	御殿山S Hビル	品川区	R-102	プライムメゾン大塚	豊島区
R-002	エスティメゾン麻布永坂	港区	R-099	プライムメゾン市谷山伏町	新宿区	R-077	エスティメゾン大島	江東区	R-011	エスティメゾン目黒	目黒区	R-067	エスティメゾン赤羽	北区
R-019	エスティメゾン南麻布	港区	R-124	プライムメゾン早稲田通り	新宿区	R-080	プライムメゾン森下	江東区	R-059	エスティメゾン都立大学	目黒区	R-068	エスティメゾン王子	北区
R-022	エスティメゾン麻布十番	港区	R-028	エスティメゾン千駄木	文京区	R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	江東区	R-104	プライムメゾン代官山	目黒区	R-023	エスティメゾン板橋本町	板橋区
R-058	エスティメゾン元麻布	港区	R-052	エスティメゾン千石	文京区	R-016	エスティメゾン五反田	品川区	R-119	プライムメゾン目黒	目黒区	R-037	エスティメゾン板橋C6	板橋区
R-098	プライムメゾン白金高輪	港区	R-110	プライムメゾン本郷	品川区	R-017	エスティメゾン大井仙台坂	品川区	R-121	プライムメゾン中目黒	目黒区	R-122	プライムメゾン板橋	板橋区
R-109	プライムメゾン三田綱町	港区	R-007	エスティメゾン浅草駒形	台東区	R-018	エスティメゾン品川シーサイド	品川区	R-036	エスティメゾン三軒茶屋II	世田谷区	R-040	エスティメゾン武蔵小金井	小金井市
O-007	赤坂ガーデンシティ	港区	R-045	エスティメゾン秋葉原	台東区	R-027	エスティメゾン武蔵小山	品川区	R-053	エスティメゾン代沢	世田谷区	R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	小平市
R-003	エスティメゾン恵比寿II	渋谷区	R-103	プライムメゾン浅草橋	台東区	R-054	エスティメゾン戸越	品川区	R-118	プライムメゾン下北沢	世田谷区	R-091	シャーメゾンステージ日野	日野市
R-004	エスティメゾン恵比寿	渋谷区	R-111	プライムメゾン蔵前	台東区	R-056	エスティメゾン白金台	品川区	R-061	エスティメゾン中野	中野区			
R-046	エスティメゾン笹塚	渋谷区	R-039	エスティメゾン錦糸町	墨田区	R-060	エスティメゾン武蔵小山II	品川区	R-062	エスティメゾン新中野	中野区			



# 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 (㎡)	稼働率 (%)	平均 築年数
オフィスビル	7物件	7物件	100.0	266,800	48.1	135,975.13	93.9	12.7年
住居	113物件	88物件	84.5	270,466	48.8	422,988.49	97.1	12.5年
ホテル	1物件	1物件	100.0	17,200	3.1	18,092.98	100.0	12.5年
合計	120物件	95物件	92.4	554,466	100.0	577,056.60	96.4	12.6年

## ■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 (㎡)	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	13.0	38,577.99	84.5	2011年2月
O-002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.3	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	7.9	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	7.0	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	9.0	21,735.43	89.4	2006年1月
オフィスビル計				266,800	48.1	135,975.13	93.9	
R-001	★	エステメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	97.3	2005年2月
R-002	★	エステメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	95.6	2004年1月
R-003	★	エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	92.8	2003年6月
R-004	★	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	100.0	2004年10月
R-005	★	エステメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	92.2	2004年2月
R-006	★	エステメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	95.3	2004年8月
R-007	★	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	96.4	2004年7月
R-008		エステメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.4	3,741.01	96.8	2004年7月
R-010	★	エステメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	99.0	2005年11月
R-011	★	エステメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	91.8	2005年11月
R-012		エステメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	95.0	2007年2月
R-013	★	エステメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.5	4,613.04	98.9	2006年3月
R-014		エステメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	94.7	2006年2月
R-015	★	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	100.0	2007年2月
R-016	★	エステメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	96.4	2006年3月
R-017	★	エステメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	94.7	2006年8月
R-018		エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	91.7	2006年6月

(2022年10月期(第16期)末時点)

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 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
R-019	★	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	86.5	2006年8月
R-021		エステメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.3	2,824.86	96.7	2007年2月
R-022		エステメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	97.4	2007年2月
R-023		エステメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	95.4	2007年2月
R-027		エステメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	98.3	2007年11月
R-028	★	エステメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	100.0	2008年1月
R-030	★	エステメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.4	9,106.08	99.0	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	93.5	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	97.8	2008年2月
R-035	★	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	801	0.1	2,163.98	100.0	2006年11月
R-036	★	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	92.1	2008年1月
R-037	★	エステメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	92.4	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	★	エステメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	97.2	2006年9月
R-040	★	エステメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	95.1	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	0.4	4,427.65	98.3	2008年10月
R-042	★	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	96.4	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	96.1	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	★	エステメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.3	2,324.65	96.2	2006年2月
R-046		エステメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	95.4	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	93.5	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	★	エステメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100.0	2006年2月
R-052	★	エステメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.2	1,498.13	95.6	2009年8月
R-053	★	エステメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	97.7	2010年2月
R-054		エステメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	98.8	2009年6月
R-055	★	エステメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	96.9	2007年11月
R-056	★	エステメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.4	2,675.11	92.5	2003年9月
R-057	★	エステメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	96.3	2009年4月
R-058	★	エステメゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	100.0	2009年11月
R-059		エステメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	100.0	2009年2月
R-060	★	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	95.2	2009年5月
R-061		エステメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.3	2,023.72	98.9	2009年6月
R-062		エステメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	96.1	2009年10月

# ポートフォリオ一覧②

(2022年10月期(第16期)末時点)

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(m <sup>2</sup> )	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	93.2	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	95.2	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	100.0	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	95.0	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	99.4	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	97.7	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	97.6	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	88.8	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	0.4	1,819.90	100.0	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	100.0	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	96.3	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	95.0	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	99.1	2008年 1月
R-077	★	エステメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	95.9	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	88.7	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	97.7	2013年 5月
R-081	★	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	0.4	2,107.88	100.0	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	90.1	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	98.5	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	98.2	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	96.6	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	98.6	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	0.3	2,827.55	98.1	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	98.2	2014年 6月
R-093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.1	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	94.8	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	98.2	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	100.0	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	95.6	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	0.8	4,099.04	93.0	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	95.2	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	92.4	2017年 1月

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(m <sup>2</sup> )	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	97.5	2016年 10月
R-104	★	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.5	1,779.17	97.4	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	95.9	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	96.8	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	90.6	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	100.0	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	97.7	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	94.3	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	100.0	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	86.6	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	96.8	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	95.8	2019年 2月
R-123	★	プライムメゾン江古田の杜	東京都中野区	10,500	1.9	29,048.95	97.4	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	0.4	1,819.35	97.8	2020年 2月
住居計				270,466	48.8	422,988.49	97.1	
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
ホテル計				17,200	3.1	18,092.98	100.0	

## ■ 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

- 「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。

# 投資主の状況

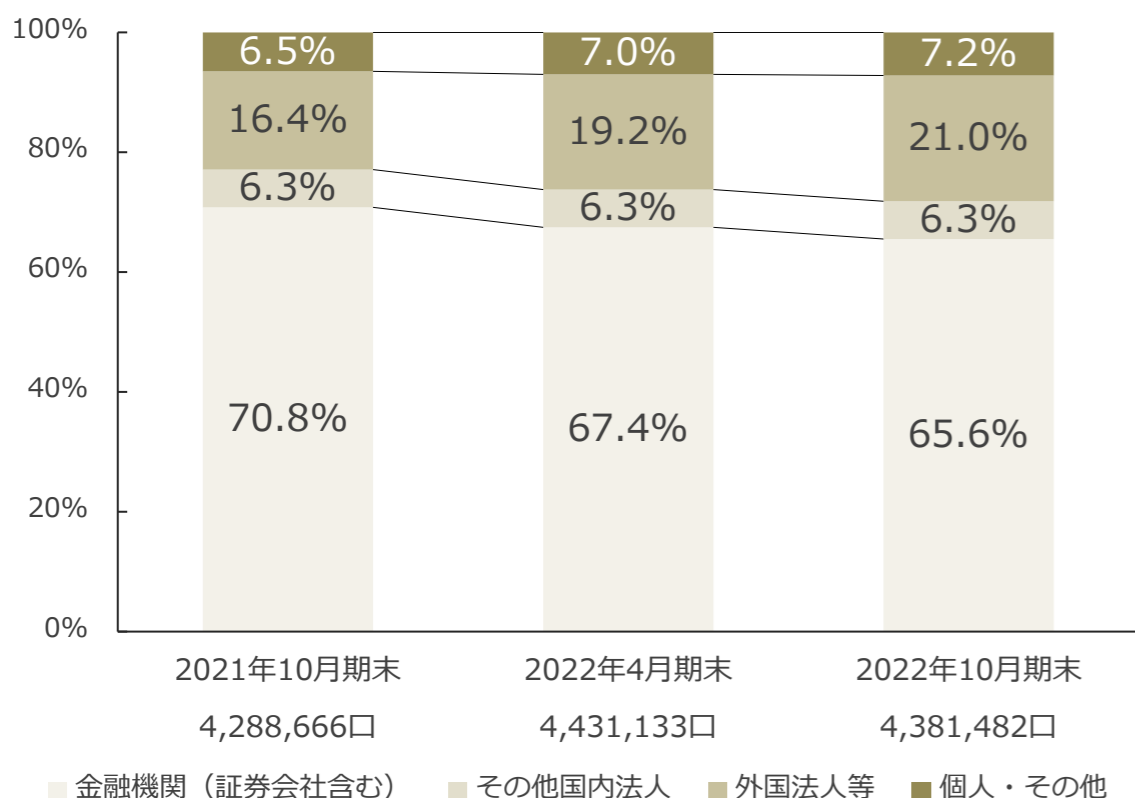
## 所有者別投資口数

所有者区分	2022年4月期末		2022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	311,312	7.0	313,526	7.2	+ 2,214	+0.2
金融機関	2,766,973	62.4	2,728,418	62.3	△38,555	△0.1
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	356,839	8.1	339,080	7.7	△17,759	△0.4
信託銀行	2,061,769	46.5	2,039,837	46.6	△21,932	+0.1
生命保険会社	70,074	1.6	70,144	1.6	+70	—
損害保険会社	—	—	—	—	—	—
信用金庫	115,942	2.6	121,698	2.8	+5,756	+0.2
その他	162,349	3.7	157,659	3.6	△4,690	△0.1
その他国内法人	278,813	6.3	275,592	6.3	△3,221	—
外国法人等	852,468	19.2	918,266	21.0	+65,798	+1.8
証券会社	221,567	5.0	145,680	3.3	△75,887	△1.7
合計	4,431,133	100.0	4,381,482	100.0	△49,651	—

## 所有者別投資主数

所有者区分	2022年4月期末		2022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	19,944	95.5	20,205	95.5	+261	
金融機関	208	1.0	204	1.0	△4	
都市銀行	—	—	—	—	—	
地方銀行	45	0.2	44	0.2	△1	
信託銀行	10	0.0	8	0.0	△2	
生命保険会社	6	0.0	6	0.0	—	
損害保険会社	—	—	—	—	—	
信用金庫	72	0.3	71	0.3	△1	
その他	75	0.4	75	0.4	—	
その他国内法人	383	1.8	392	1.9	+9	
外国法人等	316	1.5	332	1.6	+16	
証券会社	25	0.1	21	0.1	△4	
合計	20,876	100.0	21,154	100.0	+278	

## 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 (2022年10月期(第16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)	1,130,285	25.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	689,267	15.7%
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)	190,116	4.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	64,016	1.5%

## 主な組入れグローバルインデックス

- 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
- Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR 250 Index / GPR 250 REIT 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

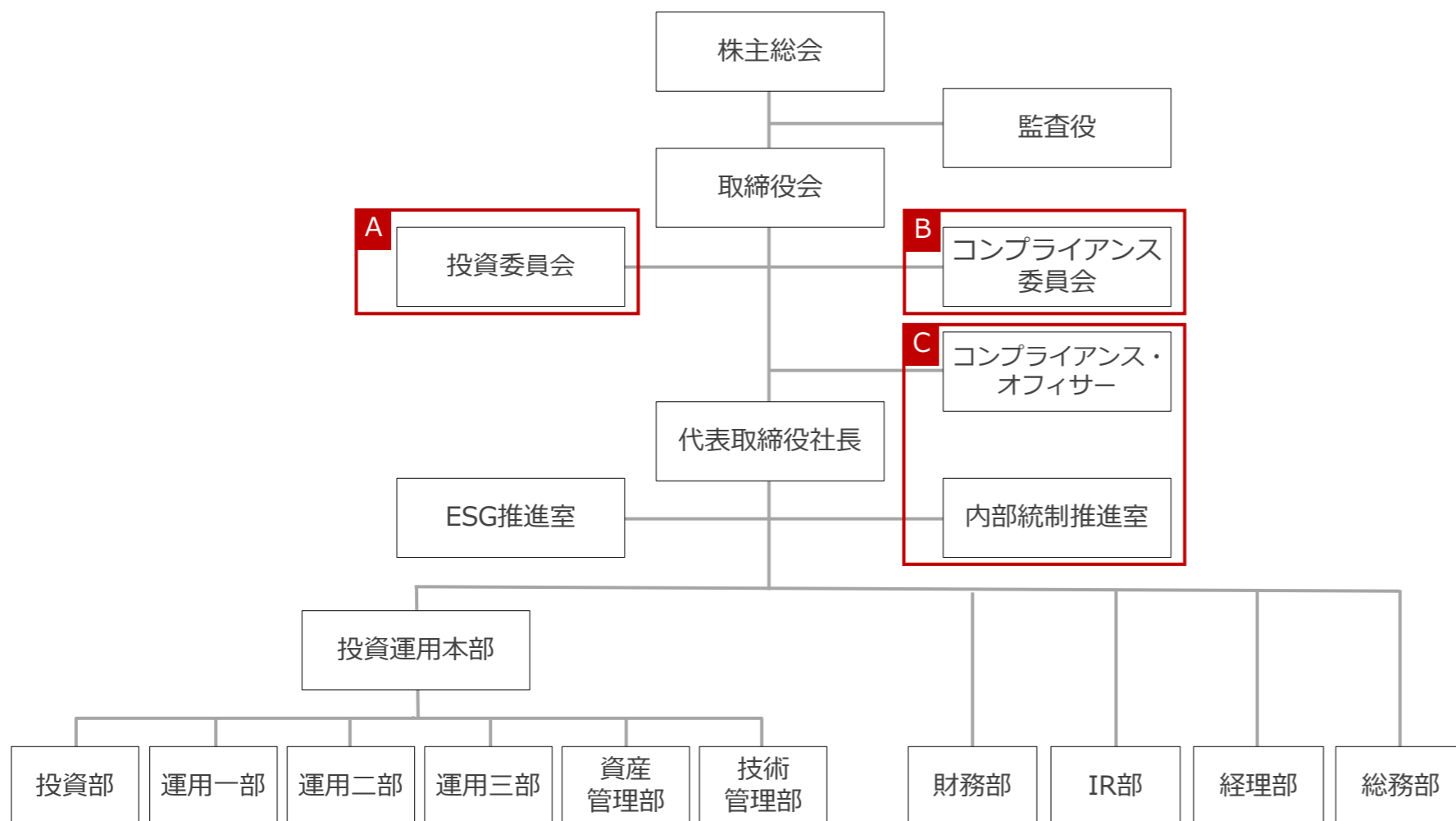
商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
設立日	2014年2月17日
資本金	400百万円
役員員数	66名 (2022年10月末日現在)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2) 第96411号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第2791号
ウェブサイト	<a href="https://sekisuihouse-am.co.jp/">https://sekisuihouse-am.co.jp/</a>

## 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)、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<sup>注1</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、本運用資産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のでき、かつ、不動産鑑定士又は弁護士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み全常勤取締役及び外部委員<sup>注2</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のでき、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.4(積水ハウス・リート投資法人 (SHR)の特徴)

- 「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物件として算出しています。
- 「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。
- 「資産規模」におけるJ-REIT60銘柄中の順位は、2023年3月2日時点において公表されている情報に基づき記載しています。
- 「グリーン認証取得割合」は2023年3月2日時点のグリーン認証取得割合の実績を記載しています。
- 「信用格付」は、2023年3月2日時点において取得している信用格付を記載しています。

## P.5(資産規模と1口当たり分配金の推移)

- 第7期以前の1口当たり分配金は、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.12(オフィスビル：ガーデンシティ品川御殿山、赤坂ガーデンシティ)

- 「平均賃料単価」は、2022年10月期(第16期)末時点の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。本資料において以下同じです。

## P.13(オフィスビル：大阪圏、名古屋圏及び御殿山SHビル)

- 御殿山SHビルの賃貸借契約の「残存期間」は、2023年3月2日時点の残存年数を記載しています。

## P.14(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.20(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.21(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。

# 各用語について

## P.33(ESGへの取組み 環境 (Environment))

- 環境配慮設備の累計導入実績「LED照明への変更」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.37~38(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。

## <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」、「ザ・リッツ・カールトン京都」を「RC京都」、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、棒グラフ及び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ことを問わず、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