

積水ハウス・リート投資法人

証券コード： 3309
IR説明資料
2023年9月19日

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

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。また、本資料で提供している情報は、特段記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、積水ハウス・リート投資法人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。
- 不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。不動産投資証券の裏付けとなる不動産の価格や収益力、不動産相場、取引市場、金利水準の変動等により不動産投資信託証券の価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財政状態の悪化により損失を被ることがあります。詳しくは積水ハウス・リート投資法人の有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。
- 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用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。

An aerial photograph of a modern office building complex. The buildings are multi-story with large windows and glass facades. The complex is surrounded by lush green trees and landscaping. A road with a white line runs through the center of the complex. In the background, other city buildings are visible under a blue sky with light clouds.

積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要

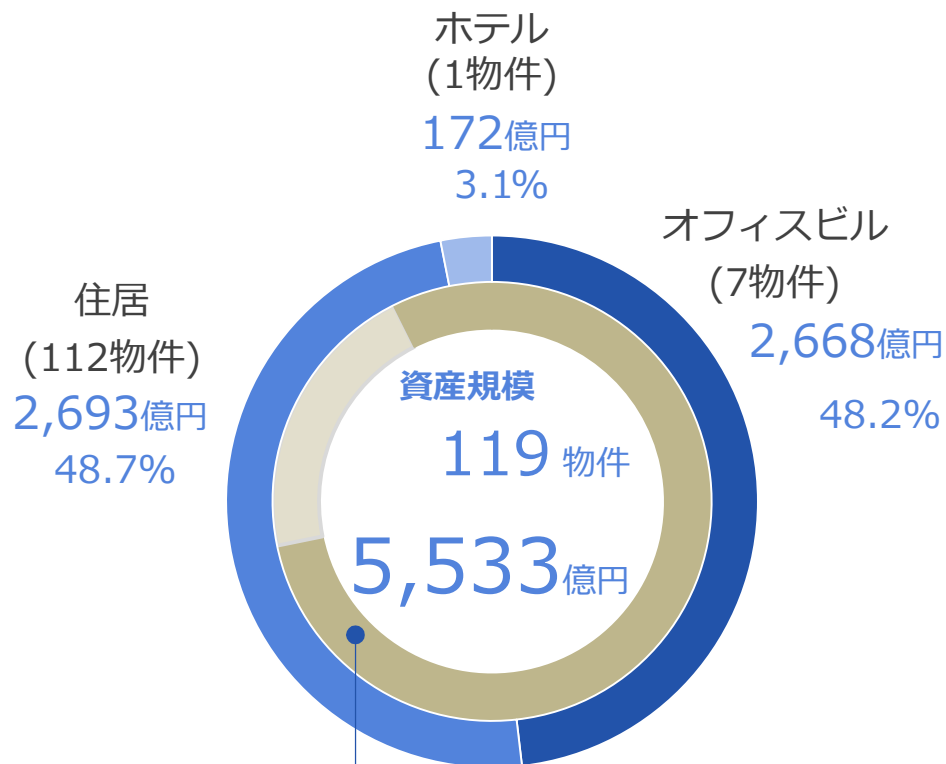
ガーデンシティ品川御殿山一帯

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。

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

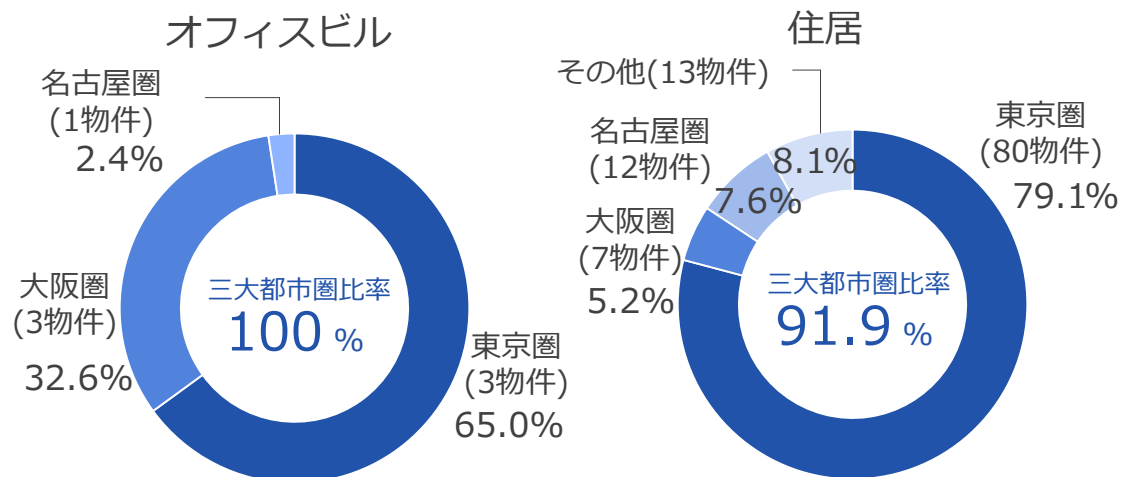
▶ ポートフォリオの概要 (2023年9月8日時点・取得価格ベース)



積水ハウスグループからの取得比率 79.2%
4,381億円/66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10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 82.3%
- ・ 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、御殿山SHビル一部譲渡による譲渡益が寄与し、1,800円程度で推移する見込み



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

運用状況

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。

御殿山SHビルの譲渡

5年10期にわたる分割譲渡により、分配金の底上げ効果を確保

O-002

御殿山SHビル

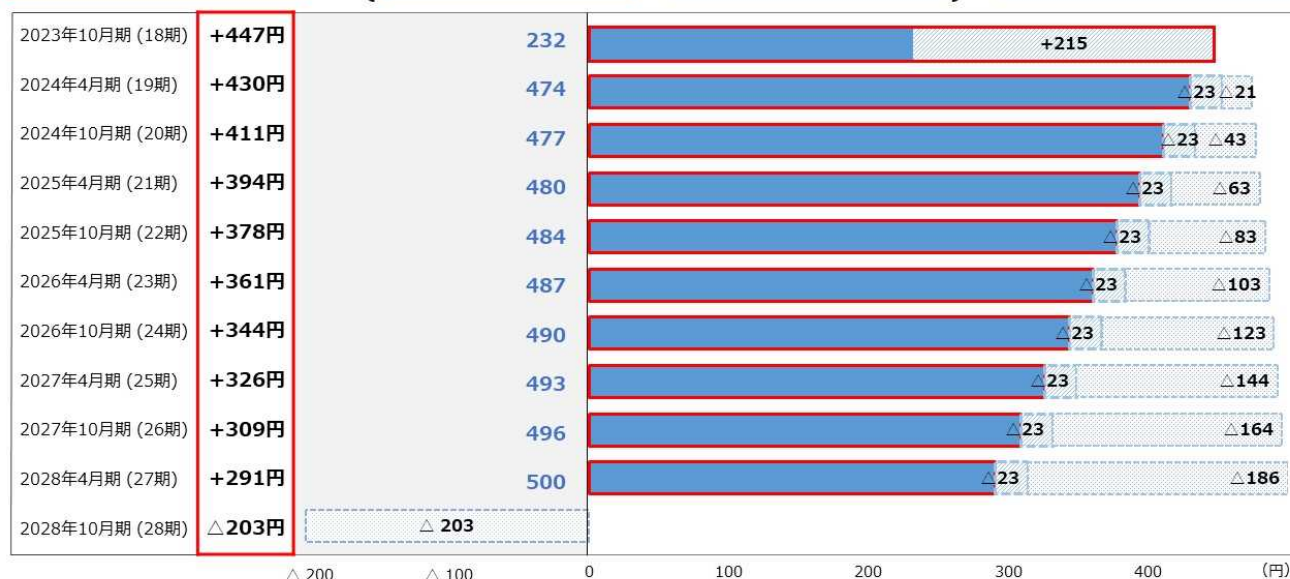


譲渡の理由

- 1棟全体を入居テナント1社へ長期賃貸借契約（20年）により賃貸していたが、現賃貸借契約が満了する約8年後において退去リスクがあると認識
- 譲渡先である現テナントより取得の打診を受け、両社にて交渉を重ねた結果、鑑定評価額を上回る価格での譲渡につき合意
- 課題であるオフィスリーシングの進捗状況、コロナ禍以降に拡大したテレワークの進展によるオフィス賃貸市況の先行き不透明感、高騰する不動産売買市場の状況を考慮し、2023年10月31日から6か月毎に準共有持分の10%ずつを5年10期にわたり均等分割譲渡することにより分配金の底上げ効果を享受しつつ、ポートフォリオの収益性の改善を図る方針

本資産譲渡が各期の1口当たり分配金に与える影響額（概算）

$$\text{1口当たり分配金への影響額} = \left[\text{1口当たり譲渡益計上額} + \text{1口当たり譲渡に伴うATA} \right] - \text{1口当たり償却後NOI減少額}$$



概要

譲渡予定価格	70,000百万円
帳簿価額 (2023年4月期 (第17期) 末時点)	49,187百万円
譲渡益 (見込)	20,235百万円
譲渡先	TIS株式会社

- ・ 「譲渡益 (見込)」、 「1口当たり分配金への影響額」、 「1口当たり譲渡益計上額」、 「1口当たり譲渡に伴うATA」、 「1口当たり償却後NOI減少額」 は、 2023年6月16日時点における概算額を示したものであり、 今後変更される可能性があります。
- ・ 「1口当たり分配金への影響額」 の算定に当たっては、 譲渡益の計上、 譲渡によるATAの増減、 償却後NOIの減少のみを考慮しており、 資産規模の減少、 譲渡益の計上及び償却後NOIの減少による資産運用報酬等その他費用の増減を考慮していません。

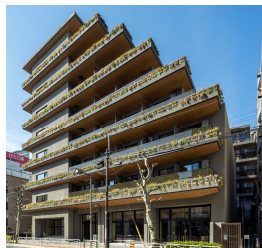
分配金方針及び入替戦略について

安定的な分配金水準として中長期的にDPU 1,800円及び巡航EPU 1,500円水準を目指す

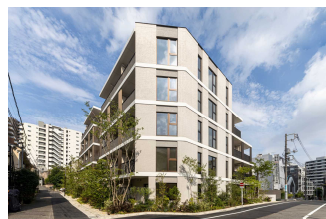
御殿山S Hビルの分割譲渡に伴い収益力の維持・強化を目的に、主にスポンサーパイプラインの賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズを中心に取得する方針、また、外部取得も積極的に推進する



プライムメゾン浅草EAST



プライムメゾン森下WEST



プライムメゾン西早稲田

住居パイプライン総額

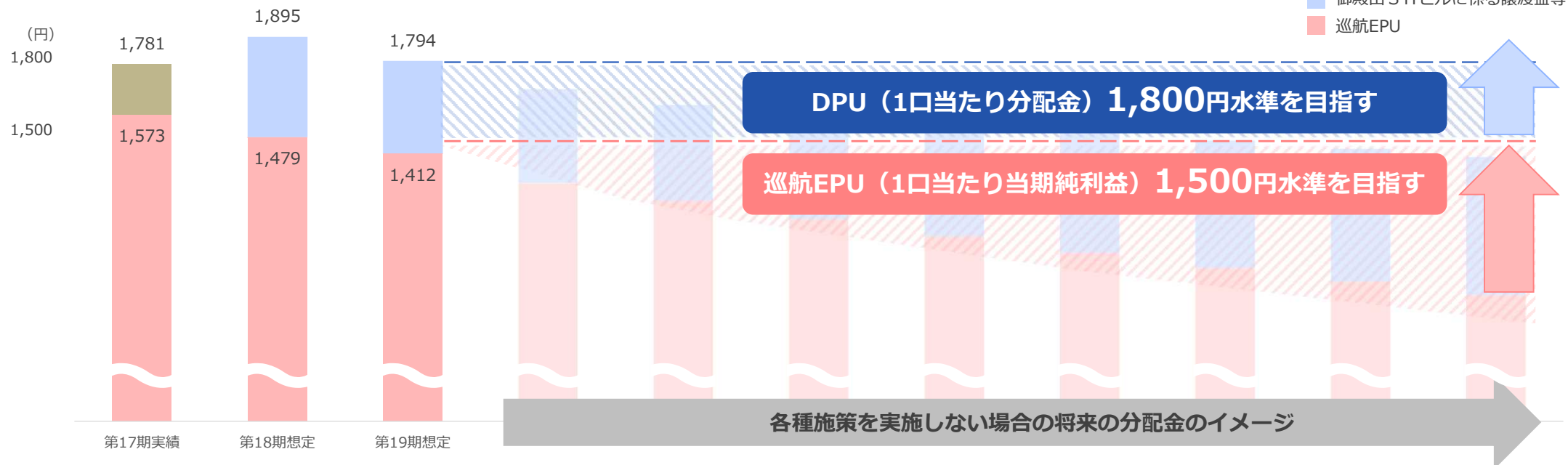
約900億円

他譲渡代金の活用方法：

- オフィスビルの空き区画の早期リースアップ、住居の賃料増額等の内部成長
- 金融市場の動向を踏まえて自己投資口の取得、消却も都度検討

御殿山S Hビルの分割譲渡の影響による1口当たり分配金の想定推移

御殿山S Hビルの計10回にわたる分割譲渡に伴い、収益力の低下、資産規模等の縮小が見込まれる



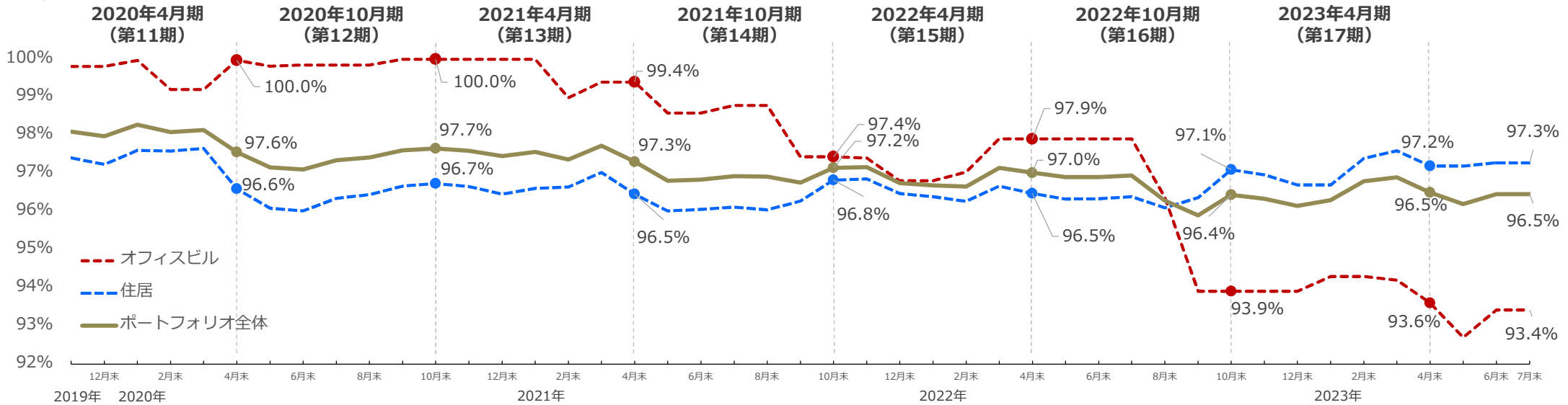
- ・ 「DPU」とは、「1口あたり分配金」のことをいいます。以下、同じです。
- ・ 本ページに記載の未取得資産に対し、本資料の日付現在、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。
- ・ 上記の「将来の分配金のイメージ」は、本資料の日付現在、本投資法人が目指す分配金のイメージを示したものであり、分配金の維持、増額を保証するものではありません。また、今後の状況等により変更される可能性があります。

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

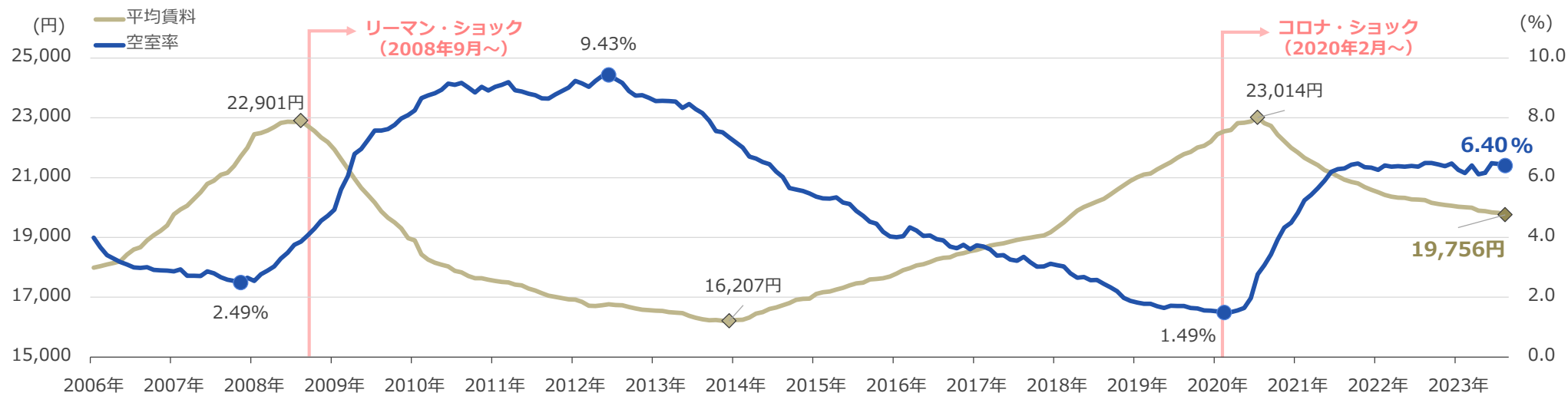
	2020年10月期(第12期)			2021年4月期(第13期)			2021年10月期(第14期)			2022年4月期(第15期)			2022年10月期(第16期)			2023年4月期(第17期)		
	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高
オフィスビル	100.0%	99.9%	(9~10月末) 100.0%	99.4%	99.6%	(11~1月末) 100.0%	97.4%	98.3%	(7~8月末) 98.8%	97.9%	97.3%	(3月~4月末) 97.9%	93.9%	96.3%	(5月~7月末) 97.9%	93.6%	94.0%	(1月~2月末) 94.3%
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%	97.1%	96.4%	(10月末) 97.1%	97.2%	97.1%	(3月末) 97.6%
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	97.7%	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%	96.5%	96.5%	(3月末) 96.9%

- 稼働率は2019年11月から2023年7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。

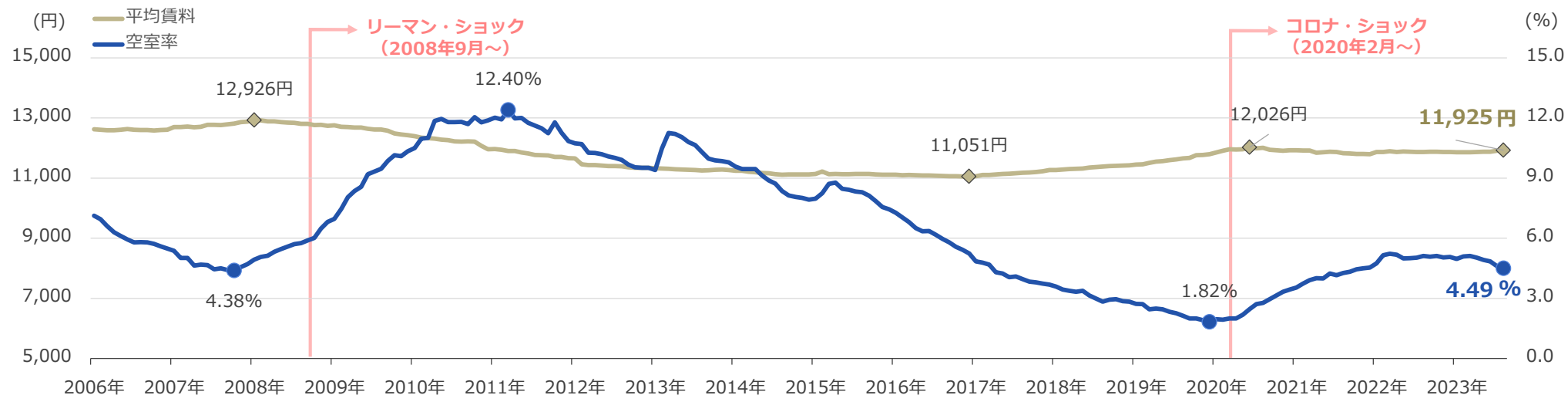
オフィスビル：マーケット状況

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

▶ 東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



▶ 大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



・「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」及び「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率」は、三晃商事株式会社「オフィスマーケットデータ」（2023年8月時点）を基に本資産運用会社が作成しています。

・「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。

・「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

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

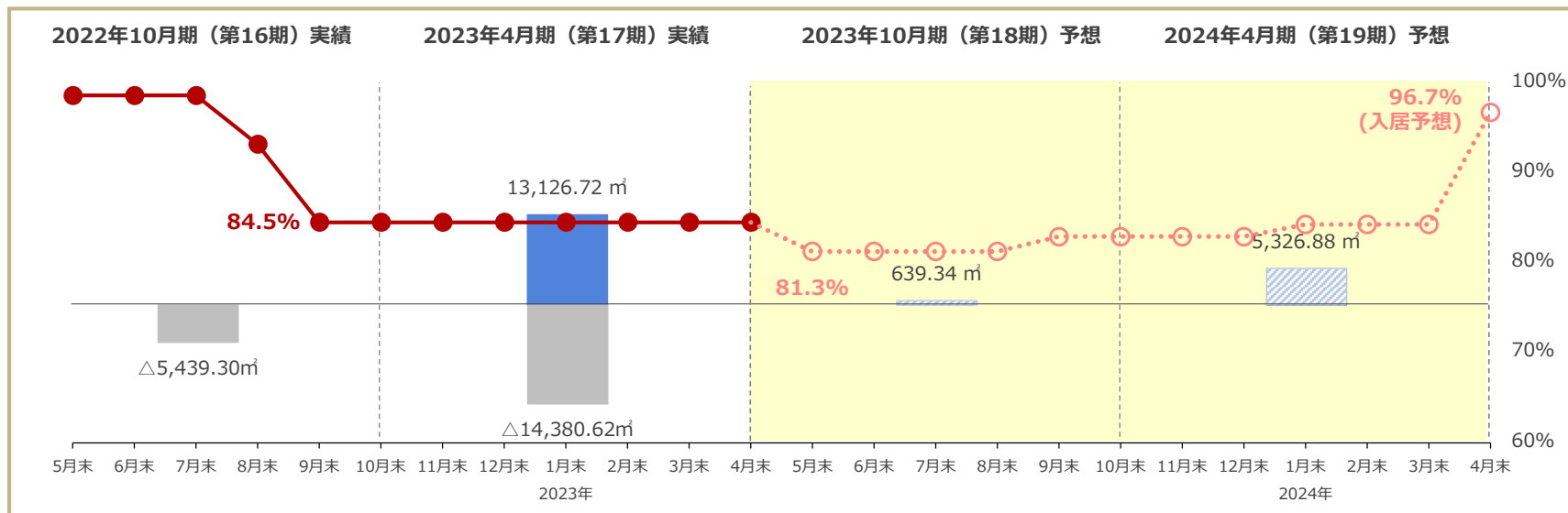
内覧が前期比で増加、両物件とも2023年10月期（第18期）に新規契約の締結を見込む



ガーデンシティ
品川御殿山
(東京都品川区)

平均賃料単価
26,035円/坪

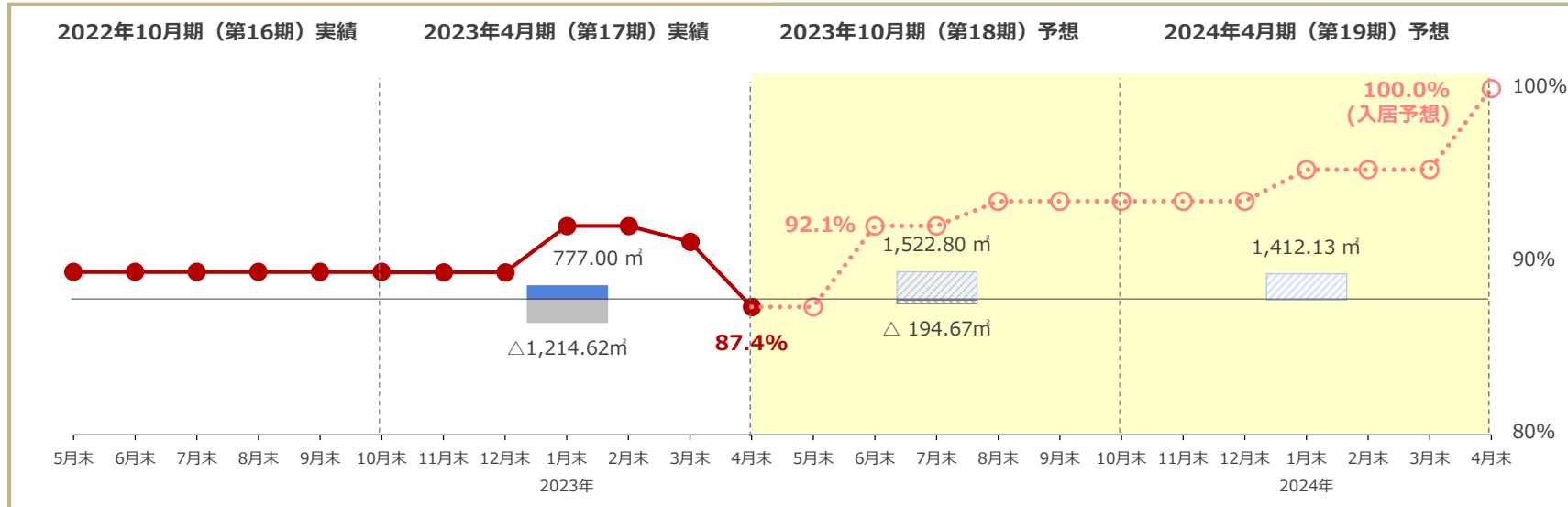
稼働率及び入退去面積の推移



赤坂
ガーデンシティ
(東京都港区)

平均賃料単価
28,173円/坪

稼働率及び入退去面積の推移



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ビル及び御殿山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

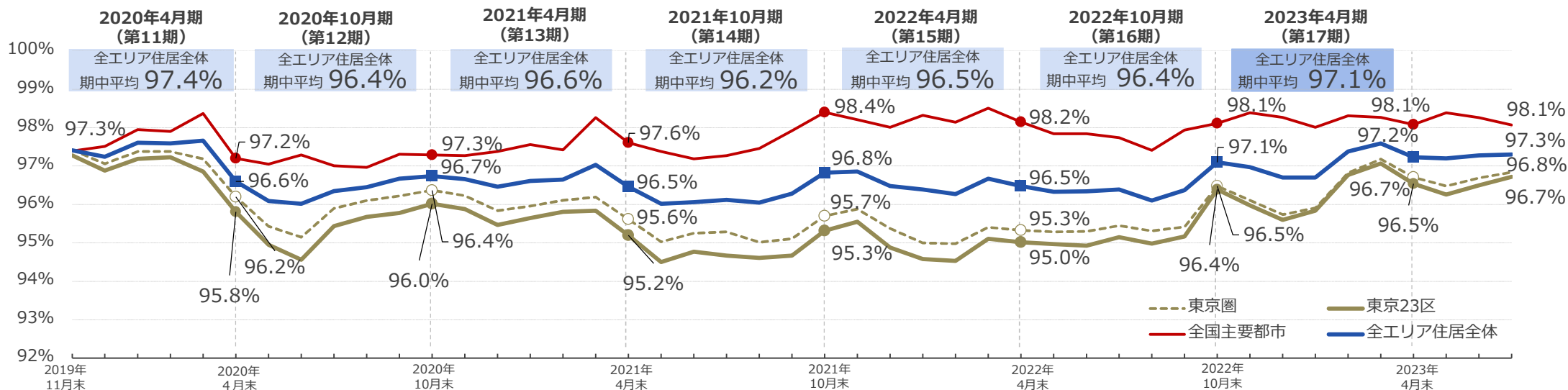
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	東京都品川区
稼働率 (第17期末)	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
平均賃料単価 (第17期末)	22,853 円/坪	29,280 円/坪	17,950 円/坪	23,583 円/坪	30,000 円/坪
足許の状況	<ul style="list-style-type: none"> 2019年6月の追加取得以降、稼働率99%超を維持 	<ul style="list-style-type: none"> 積水ハウスと賃料固定型ML契約を締結 契約満了日： 2024年5月18日 	<ul style="list-style-type: none"> 2017年2月以降、稼働率100%を維持 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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ている 	<ul style="list-style-type: none"> 現テナントへの5年10期の均等分割譲渡を決定（2023年10月31日から6ヶ月毎に準共有持分の10%ずつを譲渡）

・「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。

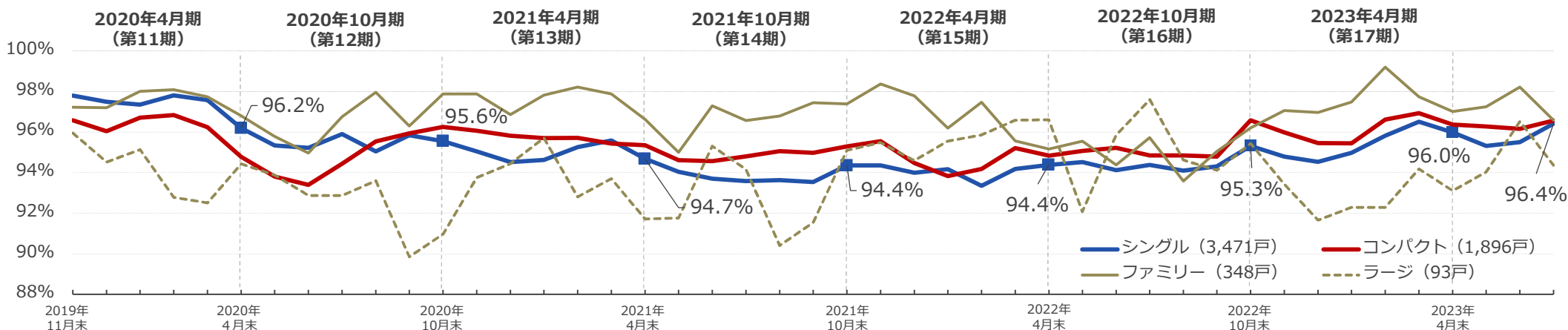
住居：稼働率推移

都心回帰を背景に、稼働率はコロナ影響前の水準まで回復
 全国主要都市は98%台の高稼働、東京23区シングルタイプの稼働率も96%台を維持

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

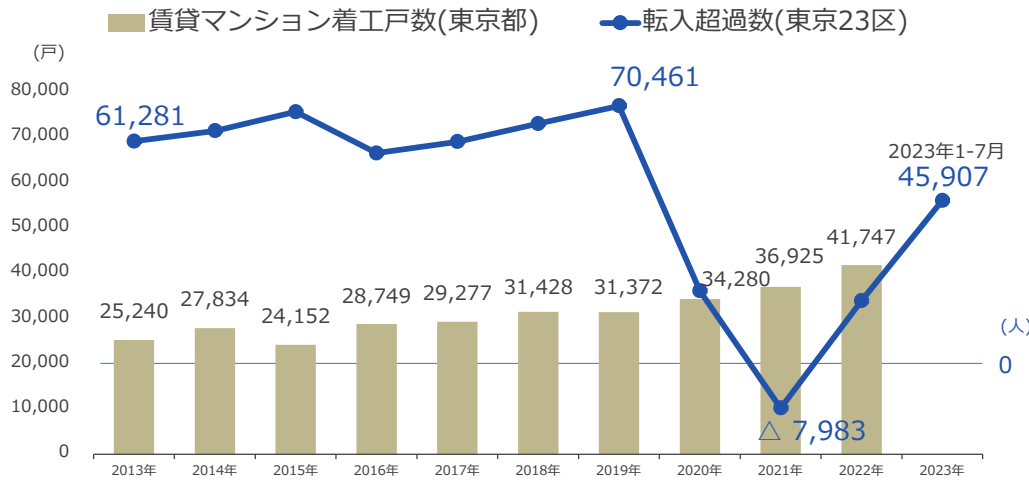


- 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P.38を参照
- 部屋タイプ別の戸数は、2023年7月末日時点に記載しています。

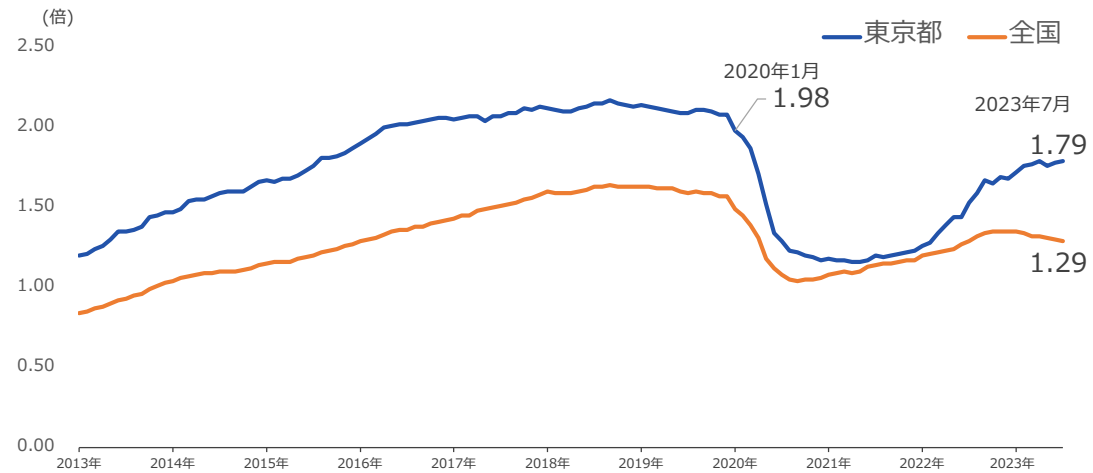
住居：マーケット状況

東京23区の人口は流入超過、都心回帰の流れが継続し、マーケットは本格的な回復局面へ
有効求人倍率は東京都と地方都市の差が拡大し、東京都への人口流入拡大を示唆

▶ 【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)



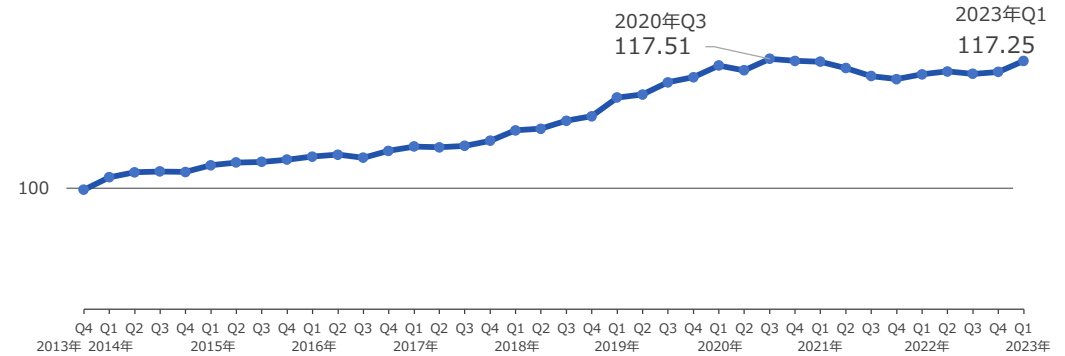
▶ 【月次】有効求人倍率(季節調整値)



▶ 【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)

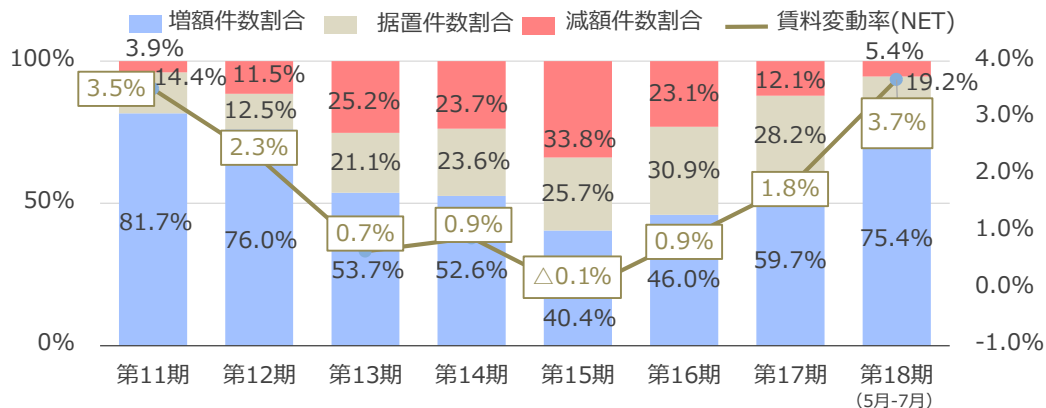


- 賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。
 - 人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。
 - マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料」を基に本資産運用会社が作成しています。
- 2013年第4四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出しています。
「Q1」1~3月、「Q2」4~6月、「Q3」7~9月、「Q4」10~12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

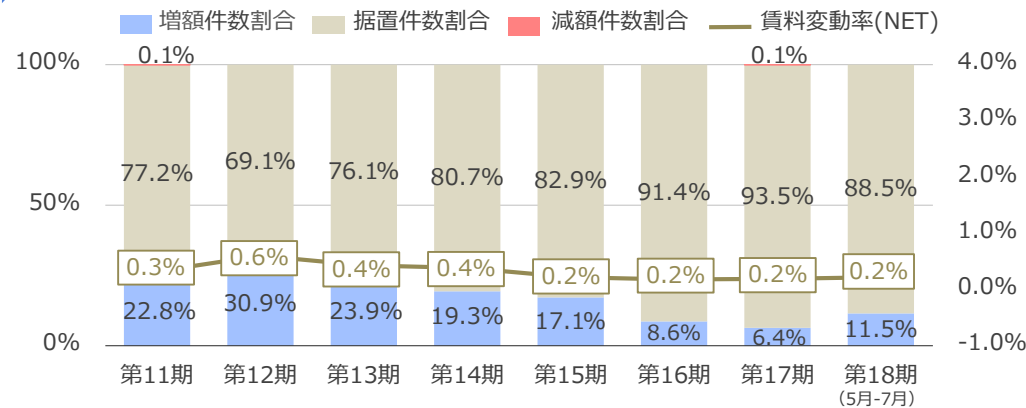
住居：賃料動向

新規契約時の賃料変動率は足元+3.7%、増額件数割合は75.4%まで上昇し賃料増額が加速
 東京23区シングルタイプも新規賃料変動率が上昇 礼金取得率は50%台を維持

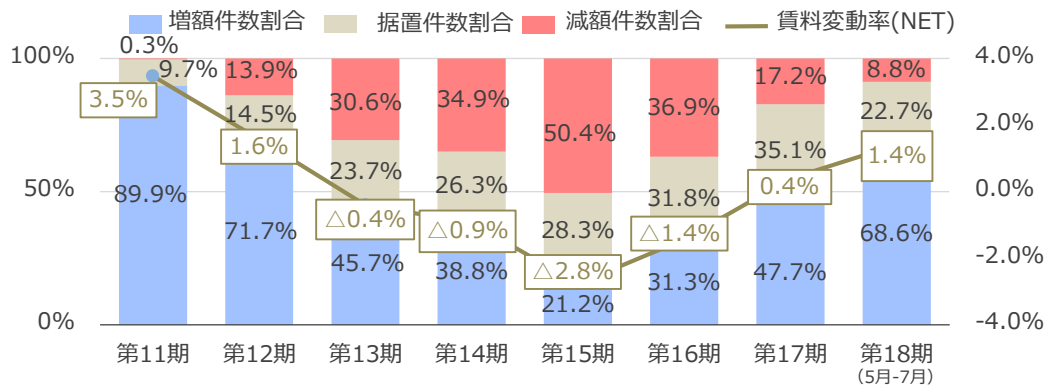
▶ 新規契約時の賃料動向



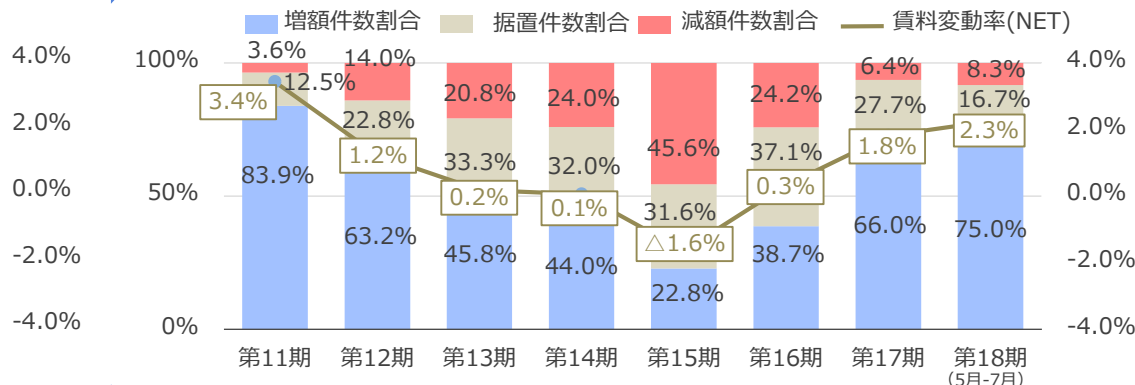
▶ 更新契約時の賃料動向



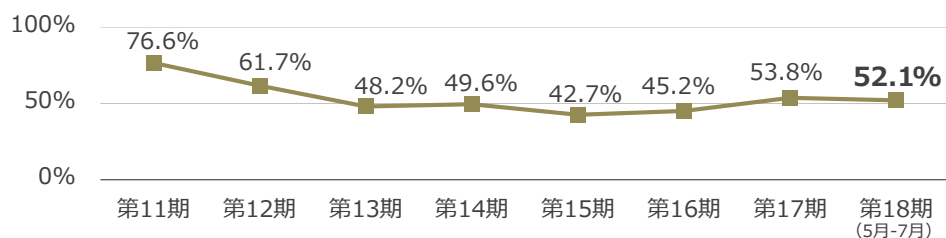
▶ 新規契約時の賃料動向【東京23区】シングルタイプ



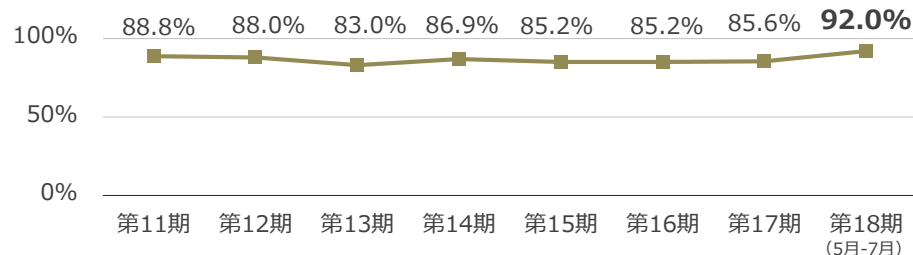
▶ 新規契約時の賃料動向【全国主要都市】シングルタイプ



▶ 礼金取得率



▶ 更新率

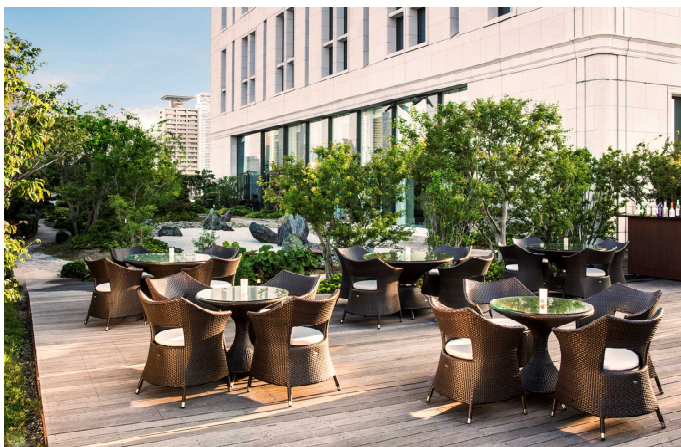


・ 賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。

・ 第18期(5月-7月)については、2023年5月、6月、7月の実績のみに基づき算出しています。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：運用状況

インバウンド需要は回復傾向にあり、セントレジスホテル大阪の運営状況は好調



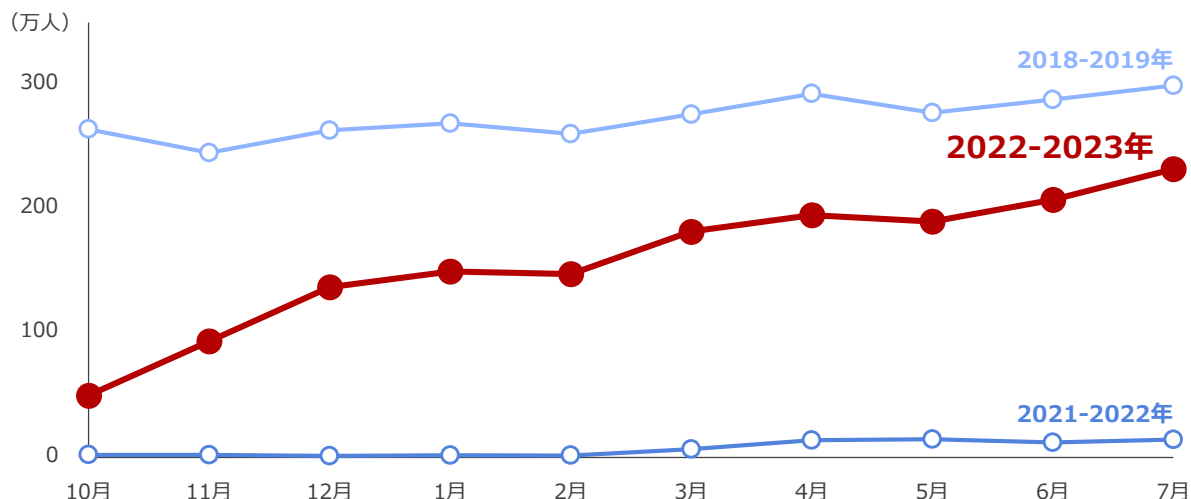
▶ ホテルの運用状況

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））

▶ ホテル（旅行需要）市況及び今後の方針

- 2023年7月の訪日外客数は230万人を突破し、コロナ前である2019年7月の実績比8割に近づいている状況
- 円安基調により、海外からのインバウンド需要が回復傾向であることに加え、8月10日に中国からの団体旅行を解禁したことに伴い、更なる回復が見込まれる
- 良好な環境を鑑み、ポートフォリオ構築方針をもとに引き続きホテルの取得も検討していく方針

▶ 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（2023年7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

プライムメゾン早稲田通り

全面コンクリート打ち放しによるシンプル尚且つモダンな外見が特徴です。東京メトロ東西線「早稲田」駅より徒歩約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が良好な物件です。また、本物件の所在する「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、周辺にはスーパー、郵便局、病院等の各種利便施設等も充実しており、生活環境も良好です。

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 2,400 億円
うちオフィス等	約1,500億円
うち住居	約900億円
竣工済 住居物件数	12 物件 (1,169戸)
竣工済 住居延床面積合計	61,419.66 m ²

▶ 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、将来的に取得検討が可能

2. サポート体制

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

3. 積水ハウス不動産各社（6社）

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

▶ 積水ハウスの主な開発状況

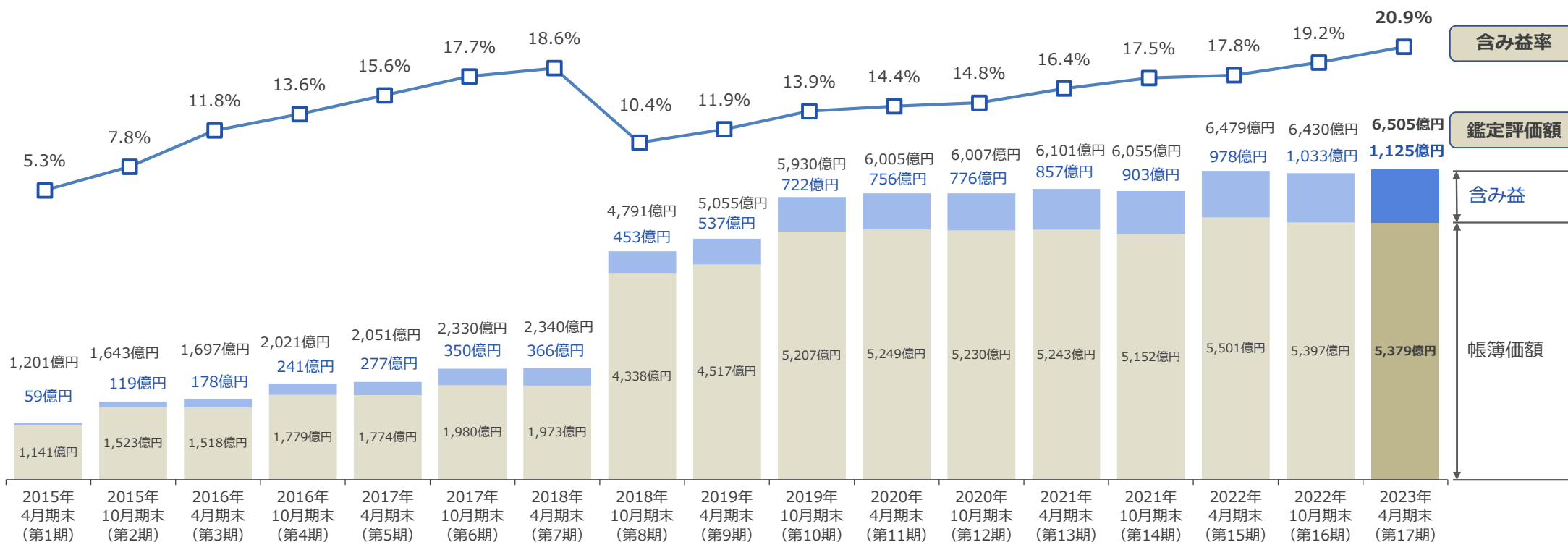
	物件名称（仮称含む）	所在地	(予定)戸数	(予定)延床面積(m ²)
住居 竣工済 12物件 (1,169戸)	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	78	3,184.03
	プライムメゾン湯島	東京都文京区	139	9,755.59
	プライムメゾン新橋タワー	東京都港区	124	9,762.76
	プライムメゾン方南町	東京都中野区	70	3,210.49
	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	115	4,544.15
	ZEH プライムメゾン浅草EAST	東京都墨田区	49	2,226.74
	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	40	1,932.04
	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	49	2,248.36
	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,700.56
	ZEH プライムメゾン森下WEST	東京都江東区	144	7,061.54
	ZEH プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,793.71
	ZEH プライムメゾン清澄白河	東京都江東区	75	2,999.69
住居 建築中 5物件 (594戸)	ZEH プライムメゾン入谷	東京都台東区	74	3,526.77
	ZEH プライムメゾン用賀砦公園	東京都世田谷区	122	6,303.39
	ZEH プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区	45	2,076.31
	ZEH プライムメゾン南麻布	東京都港区	163	18,582.90
	ZEH プライムメゾン千葉	千葉県千葉市	190	8,307.64
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/ アパートメントベイ横浜	神奈川県横浜市	-	-
	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	-	-

・ 「積水ハウスの主な開発状況」に記載の未取得資産に関し、本資料の日付現在、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。

・ **ZEH** は、ZEH-M Orientedを指し、「断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のことです。

鑑定評価額の推移

住居のキャップレート低下を主因に鑑定評価額が上昇し、含み益は前期比+91億円の1,125億円へ増加



合併

第17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	3,163億円	+14億円	3,173億円	+72億円	168億円	△13億円	6,505億円	+74億円
平均キャップレート	3.3%	—	3.6%	△0.1pt.	3.6%	—	3.4%	△0.1pt.
含み益	594億円	+22億円	528億円	+82億円	1億円	△12億円	1,125億円	+91億円
含み益率	23.2%	+1.0pt.	20.0%	+3.2pt.	1.0%	△7.4pt.	20.9%	+1.7pt.

財務の状況

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。



財務の状況①

▶ 主要財務指標

	2023年4月期 (第17期) 末時点	2022年10月期 (第16期) 末時点
有利子負債総額	2,582億円	2,582億円
長期負債比率	100.0%	97.0%
固定金利比率	95.0%	93.2%
平均残存年数	3.5年	3.5年
平均調達金利	0.58%	0.56%
LTV (総資産ベース)	45.4%	45.2%

▶ グリーンファイナンス・フレームワーク

グリーンファイナンス（グリーンボンド及びグリーンローンによる資金調達）を通じESGへ配慮した資産運用の更なる推進及び財務基盤の強化を図るため、2022年12月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定。第三者評価としてJCRより、最上位評価である「Green 1(F)」を取得。

(2023年4月期(第17期)末時点)

残高 (百万円)	
グリーンファイナンス	39,300
うちグリーンボンド	23,500
うちグリーンローン	15,800

グリーン適格資産の一例		
	プライムメゾン中目黒	
	竣工年月	2019年11月
	取得価格	10,000 百万円
	グリーン認証	DBJ Green Building 認証 2021 ★★★★★

▶ ファイナンス実績 (抜粋)

(第17期 (2022年11月1日～2023年4月30日))

借入先	借入金額	利率	借入日	返済年数
グリーンローン 三井住友銀行 福岡銀行 十八親和銀行	13億円	1.110%	2023年1月31日	8.1年
グリーンローン 三菱UFJ銀行	3億円	1.210%	2023年1月31日	8.1年
グリーンローン 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 静岡銀行	31億円	変動 (全銀協3か月日本円 TIBOR+0.190%)	2023年2月28日	4年
グリーンローン みずほ銀行 みずほ信託銀行 農林中央金庫 日本政策投資銀行 福岡銀行 信金中央金庫 七十七銀行 山口銀行 池田泉州銀行 広島銀行 あおぞら銀行	43億円	1.105%	2023年2月28日	7年
グリーンローン 三菱UFJ銀行	7億円	1.105%	2023年2月28日	7年

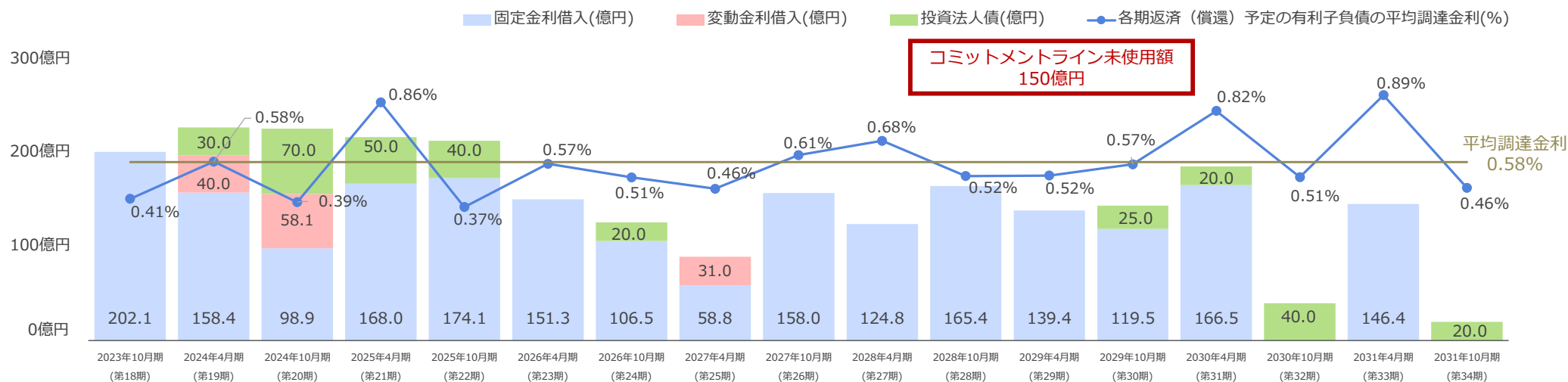
▶ 格付の状況 (発行体格付)

(2023年4月期(第17期)末時点)

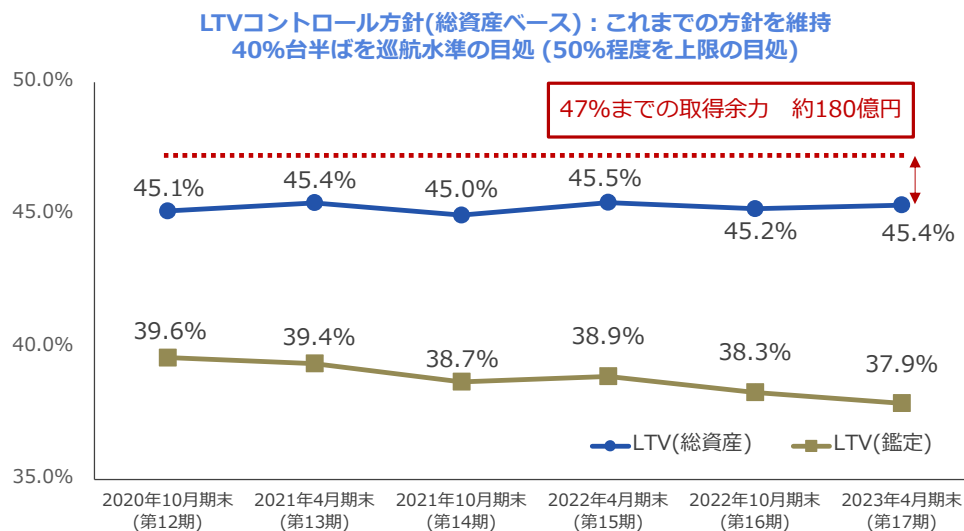
JCR	R&I
AA (安定的)	AA- (安定的)

財務の状況②

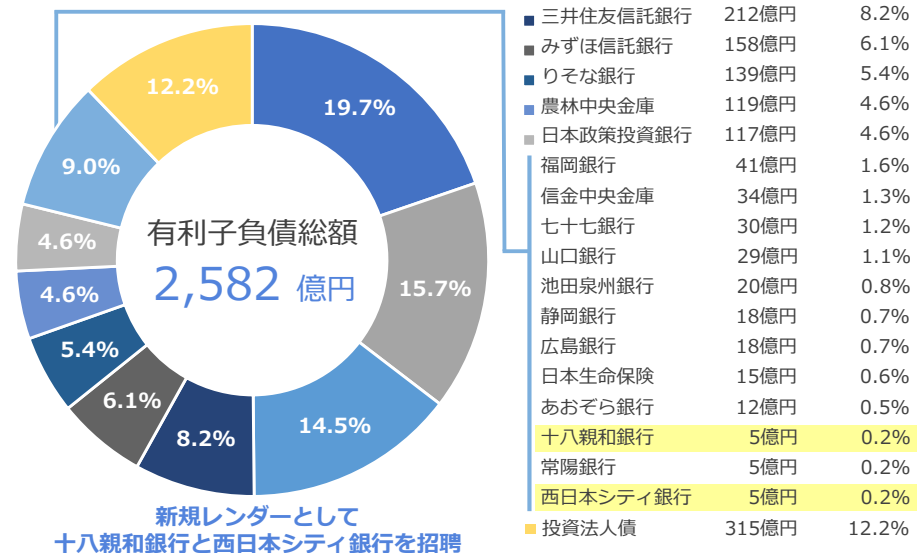
返済期限の分散状況 (2023年4月期(第17期)末時点)



LTVの推移



レンダーフォーメーション (2023年4月期(第17期)末時点)



- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2023年4月期(第17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算出しています。有利子負債総額に対する「平均調達金利」は前述の基準日において適用される利率(金利スワップの適用も前述と同じ)を有利子負債総額にて加重平均し算出しています。
- 調達先の借入残高は単位未満を切り捨て、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

プライムメゾン目黒

JR 山手線「目黒」駅から徒歩約8分、「恵比寿」駅から徒歩約13分に位置し、最寄駅の「目黒」駅にはJR 山手線その他、東急目黒線、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線が乗り入れ、複数の路線が使用可能であり高い交通利便性を有しています。また、都心部にありながら「国立科学博物館附属自然教育園」をはじめとした広大な緑を身近に感じられ、気品ある暮らしを愉しむことができるロケーションです。「目黒」駅直結の商業施設にはスーパーマーケットや各種専門店があり、「恵比寿」駅周辺には飲食店や物販店等が多数存するなど、生活利便性にも優れています。

脱炭素へ向けた取組み

新たな温室効果ガス(GHG)削減目標を設定しSBT認定を取得、GHG排出削減に向けた取組みを推進

▶ 新たなGHG削減目標の設定とSBT認定の取得

旧目標 (KPI)

ポートフォリオのCO₂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)
- ・長期目標 (2050年度までに) カーボンニュートラルを達成



新たな目標 (KPI)

GHG排出削減

- ・中期目標 (2030年度までに) Scope1、Scope2について総排出量を42%削減 (2021年度比)
- ・長期目標 (2050年度までに) ネットゼロを達成
- ・Scope3については、総排出量を算定し削減する

SBT
認定

SBT (Science Based Targets) 認定の取得



中期目標として新たに設定したGHG排出削減目標が、パリ協定が求める水準と整合したものであるとしてSBT認定を取得

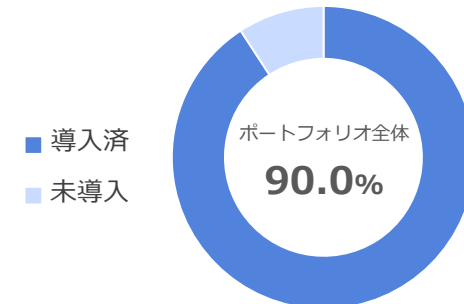
▶ 「積水ハウスオーナーでんき」(再生可能エネルギー由来電力)の導入 — 積水ハウス独自の脱炭素化への取組みの活用 —



積水ハウスオーナーでんき
SEKISUI HOUSE OWNER DENKI

広小路ガーデンアベニューにおいて、「積水ハウスオーナーでんき」を導入、再生可能エネルギー由来電力に切り替えることで電力使用によるCO₂排出量が実質ゼロとなる
「積水ハウスオーナーでんき」は、積水ハウスが施工した太陽光発電システム搭載住宅等のオーナーから固定価格買取制度(FIT制度)の買い取り期間が満了(卒FIT)した余剰電力を協力電気事業者が買い取り、積水ハウス等が供給を受けるサービス

■ 再生可能エネルギー由来電力の導入状況(注) (物件数ベース) (2023年9月8日時点)

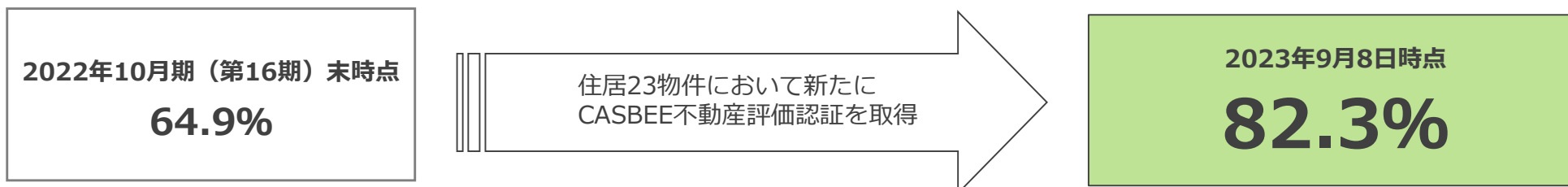


(注) FIT非化石証書購入対象物件を含む。FIT非化石証書の詳細については、ESG特設サイトをご参照ください。

グリーン認証取得状況


グリーン認証取得割合目標（2022年度内に70%以上）を達成

▶ 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）



新目標（KPI）：ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持

▶ グリーン認証の取得推進

2023年4月期(第17期)にグリーン認証を新たに取得した主な物件	
	Sランク <ul style="list-style-type: none"> プライムメゾン江古田の杜 プライムメゾン早稲田通り
	Aランク <ul style="list-style-type: none"> エスティメゾン品川シーサイド エスティメゾン川崎Ⅱ エスティメゾン博多東 エスティメゾン板橋C6 プライムメゾン百道浜 エスティメゾン代沢 エスティメゾン押上 エスティメゾン鶴舞 <p style="text-align: right;">（他2物件）</p>

評価ランク別取得状況（2023年9月8日時点）	
DBJ Green Building認証	56件
★★★★★	1件
★★★★	20件
★★★	34件
★★	1件
CASBEE不動産評価認証	30件
Sランク	9件
Aランク	20件
B+ランク	1件

（注1）「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。

（注2）「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。

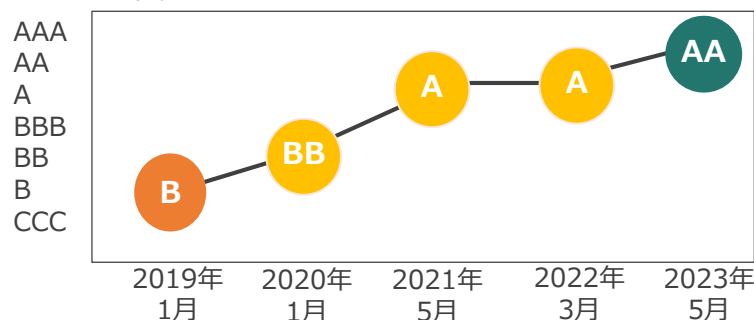
外部評価等

▶ MSCI ESG格付「AA」に格上げ

MSCI ESG格付において、
2023年5月に「AA」評価を獲得



レーティングの変遷



▶ CASBEEウェルネスオフィス評価認証の取得

ガーデンシティ品川御殿山において、本投資
法人として初めてCASBEEウェルネスオフィ
ス評価認証を取得、評価ランクは最上位の
「Sランク」を獲得



主な評価ポイント

- 回遊可能なラウンジ、屋上庭園等、利便性向上への取組み
- 高耐震、免震構造、法令水準を超える非常用電源設備等、セキュリティ対策への取組み
- レイアウト、設備面の柔軟性、デザイン性
- テナント会を毎月開催し情報周知、意見のフィードバックを実施

▶ FTSE4Good Index Seriesの構成銘柄への選定

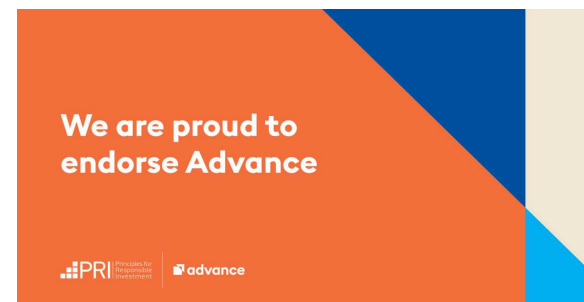
世界的なインデックスプロバイダーであるFTSE Russell社が提供する
インデックスシリーズ。2022年の構成銘柄見直しにおいて本投資法人
のESGへの取組みが評価され、本インデックスシリーズの構成銘柄に
初めて選定




FTSE4Good

▶ 人権イニシアチブ「Advance」への賛同（署名）

責任投資原則（PRI）が設立した人権に関する協働イニシアチブ。機
関投資家が協働で投資先の企業等に対して人権や社会的課題について
行動するよう変化を求めることを通じ、労働者や地域及び社会にとっ
て好ましい結果をもたらすことを目的とするもの。本資産運用会社は
賛同者（エンドーサー）として投資家声明に署名





参考資料

セントレジスホテル大阪

マリオット・インターナショナルの最高級ブランドホテルである「セントレジスホテル大阪」は、階高（約7,600mm）を活かしたロビー、レストラン、バー等の魅力的な空間、開口部とバスを組み合わせたビューバスタイプの客室からのロケーションを最大限に活かした開放的な眺望等を備え、総石貼りの風格を感じさせる高いグレードの外観は御堂筋の景観に相応しいランドマーク物件となっています。

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

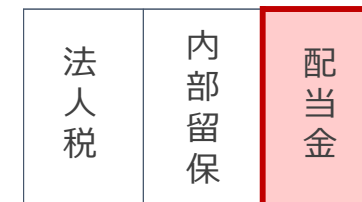
上場会社(株式会社)



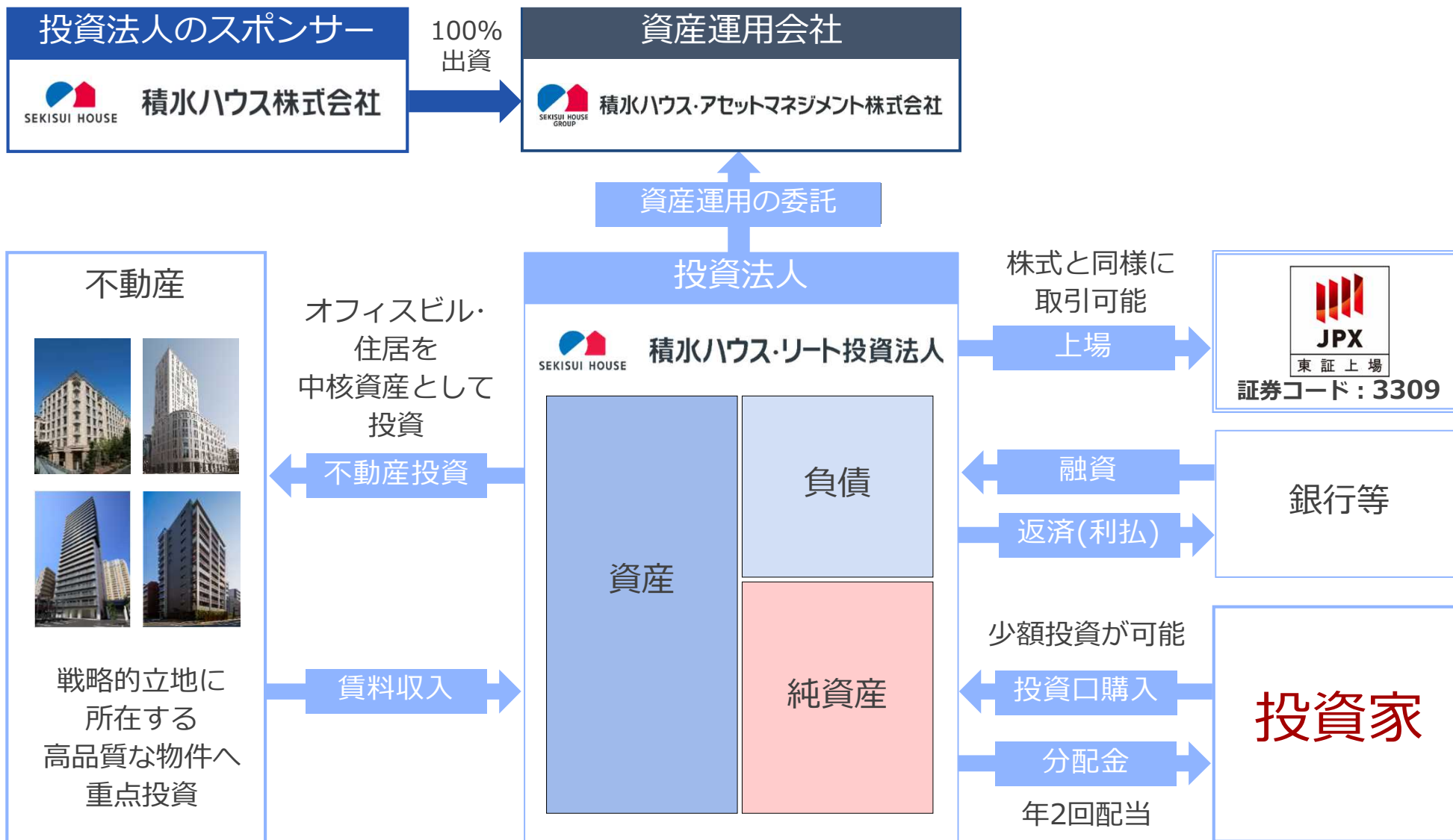
税引後の利益から、各社の配当方針に基づいて配当



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9月8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	48.2%
住居	住居 学生寮、社宅	30～55%	45%程度	48.7%
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9月8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	79.1%

ESGへの取組み マテリアリティ・KPI

目標（KPI）の見直しを実施（変更箇所を赤字にて記載）

具体的な取組み及び実績の詳細については、[ESG特設サイト](#)をご参照ください。

	マテリアリティ	目標（KPI）
環境 (Environment)	気候変動への対応推進	<ul style="list-style-type: none"> GHG排出削減 中期目標（2030年度までに）Scope1、Scope2について総排出量を42%削減（2021年度比） 長期目標（2050年度までに）ネットゼロを達成 Scope3については、総排出量を算定し削減する 2028年度(注)までにポートフォリオのエネルギー消費原単位10%削減（2018年度比） 2030年度までにグリーンリース契約の割合をポートフォリオで25%以上達成
	人と自然の共生と資源環境への取組み	<ul style="list-style-type: none"> 緑化の推進及び生物多様性の尊重 ポートフォリオの廃棄物排出原単位について2018年度の水準より増加させない ポートフォリオの水使用原単位について2018年度の水準より増加させない
	環境性能に優れた不動産への投資	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持 ZEH物件の取組み推進
社会 (Social)	入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> 入居者・テナント満足度調査の定期的な実施、満足度向上に向けた取組み推進 建物（空間）の快適性・健康性に関する認証取得推進 地震リスク、水害リスクの定期的なモニタリング及びリスク低減に向けた取組み サプライチェーンにおけるESGへの取組みの定期的なモニタリング及び協働推進
	社会貢献活動	<ul style="list-style-type: none"> 社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献 2023年度までに「積水ハウスマッチングプログラム」（従業員と会社の共同寄付制度）の参加率：45%
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> 2023年度までに <ul style="list-style-type: none"> a.女性管理職比率：7% b.1人当たり月平均総労働時間：162時間 c.男性従業員育児休業取得率：100% d.年次有給休暇取得率：70% 一人当たり年間社外研修受講回数：2回 年間社内研修参加率：100% 積水ハウスグループ人権方針の実践
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"> 役員会・取締役会の実効性向上 実効性評価アンケートの実施（年1回） コンプライアンスの浸透 外部専門家等によるコンプライアンス研修（年4回）参加率：100% 内部管理体制の強化 内部監査の実施（年2回） リスク管理体制の強化 リスクマネジメント会議の実施（年2回）
	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"> 適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上 ステークホルダーとの信頼関係の構築

(注) 原則として2028年度以降は5年毎に削減目標を設定する。

ポートフォリオ一覧③

(2023年4月期(第17期)末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	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	エステメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	2,225.52	94.7	2005年 8月	1,260	60	1,046	213	1,270	3.8	△ 0.2	1,250	3.5	△ 0.2	4.0	△ 0.2	50
R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	3,923.76	90.3	2015年 6月	5,380	-	4,751	628	5,500	3.4	-	5,250	3.2	-	3.6	-	193
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	4,099.04	91.6	2015年 10月	4,270	10	4,070	199	4,380	3.4	△ 0.1	4,220	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	156
R-100	エステメゾン森下	東京都墨田区	655	748.92	96.6	2017年 2月	740	29	624	115	752	3.6	△ 0.2	735	3.4	△ 0.2	3.8	△ 0.2	27
R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	6,772.89	94.7	2016年 5月	11,100	300	7,870	3,229	11,400	3.2	△ 0.1	11,000	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	367
R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	3,921.35	95.1	2017年 1月	4,770	130	3,643	1,126	4,870	3.4	△ 0.1	4,720	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	168
R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	2,033.06	88.9	2016年 10月	2,150	50	1,661	488	2,200	3.4	△ 0.1	2,130	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	76
R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	1,779.17	97.2	2017年 1月	3,380	70	2,499	880	3,470	3.2	△ 0.1	3,340	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	113
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	3,569.73	85.3	2011年 1月	4,760	90	3,384	1,375	4,860	3.3	△ 0.1	4,720	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	164
R-106	エステメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	23,538.78	97.4	2008年 2月	7,680	220	5,659	2,020	7,870	-	-	7,600	3.7	△ 0.1	-	-	365
R-108	エステメゾン井尻	福岡県福岡市	390	1,430.60	100.0	2008年 1月	437	6	433	3	439	4.3	△ 0.1	436	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	20
R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	1,387.12	100.0	2017年 10月	2,540	80	2,032	507	2,570	3.4	△ 0.2	2,520	3.2	△ 0.2	3.6	△ 0.2	88
R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	2,423.46	90.9	2018年 3月	3,070	70	2,579	490	3,110	3.4	△ 0.2	3,050	3.2	△ 0.2	3.6	△ 0.2	108
R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	2,259.40	85.5	2018年 11月	2,600	90	2,167	432	2,650	3.5	△ 0.2	2,580	3.3	△ 0.2	3.7	△ 0.2	93
R-112	エステメゾン横浜青葉台 ノース サウス	神奈川県横浜市	3,020	6,808.84	100.0	2018年 7月	3,660	170	2,988	671	1,740	3.9	△ 0.2	1,690	3.7	△ 0.2	4.1	△ 0.2	153
						1990年 7月					1,990	4.0	△ 0.2	1,930	3.8	△ 0.2	4.2	△ 0.2	
R-113	エステメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	1,731.52	100.0	2006年 2月	665	2	658	6	671	4.8	△ 0.1	663	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	36
R-114	シャームゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市	865	2,552.40	100.0	2006年 1月	949	15	865	83	962	4.0	△ 0.2	944	3.8	△ 0.2	4.2	△ 0.2	43
R-115	エステメゾン東別院	愛知県名古屋	2,190	4,856.22	100.0	2009年 2月	2,230	20	2,262	△32	2,240	4.2	△ 0.1	2,220	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	101
R-116	エステメゾン菅場	愛知県名古屋	900	2,170.80	96.2	2012年 2月	951	2	932	18	961	4.4	△ 0.1	946	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	44
R-117	エステメゾン白壁南	愛知県名古屋	660	1,240.28	100.0	2014年 1月	697	5	679	17	702	4.2	△ 0.1	695	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	30
R-118	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2,580	1,991.72	100.0	2019年 12月	2,740	70	2,632	107	2,820	3.2	△ 0.1	2,710	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	91
R-119	プライムメゾン目黒	東京都目黒区	2,310	1,335.62	100.0	2018年 8月	2,480	60	2,351	128	2,540	3.2	△ 0.1	2,450	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	82
R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区	1,530	1,499.10	100.0	2019年 2月	1,600	20	1,567	32	1,630	3.4	△ 0.1	1,580	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	56
R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区	10,000	6,033.98	97.0	2019年 11月	11,100	300	10,183	916	11,400	3.2	△ 0.1	11,000	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	369
R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区	4,800	4,557.89	95.6	2019年 2月	5,110	110	4,942	167	5,230	3.4	△ 0.1	5,060	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	180
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	97.3	2018年 7月	10,900	-	11,056	△156	10,700	-	-	11,000	4.1	△ 0.1	-	-	540
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	93.7	2020年 2月	2,670	150	2,256	413	2,680	3.1	△ 0.2	2,660	2.9	△ 0.2	3.2	△ 0.2	83
住居計			270,466	422,988.49	97.2	-	317,384	7,291	264,490	52,893	322,109	-	-	314,350	-	-	-	-	12,316
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	18,092.98	100.0	2010年 5月	16,800	△1,300	16,636	163	17,100	3.6	-	16,500	3.4	-	3.8	-	656
ホテル計			17,200	18,092.98	100.0	-	16,800	△1,300	16,636	163	17,100	-	-	16,500	-	-	-	-	656
ポートフォリオ合計			554,466	577,056.60	96.5	-	650,544	7,451	537,989	112,554	665,689	-	-	642,360	-	-	-	-	23,691

■ 参考：投資有価証券

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

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

- ・積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併により承継した資産の「取得価格」については、合併効力発生日の前日である2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を取得価格として記載しています。
- ・「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。
- ・「参考：投資有価証券」の「出資金額」は、当初出資金額を記載しています。
- ・「R-088 シャームゾンステージ金沢西泉」については、2023年8月3日付で譲渡しています。

投資主の状況

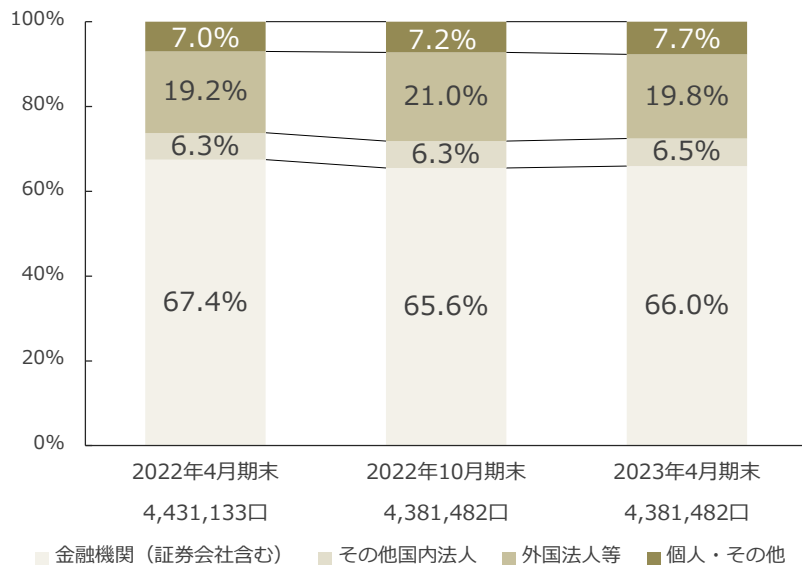
所有者別投資口数

所有者区分	2022年10月期末		2023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	313,526	7.2	337,460	7.7	+23,934	+0.5
金融機関	2,728,418	62.3	2,723,619	62.2	△4,799	△0.1
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	339,080	7.7	298,592	6.8	△40,488	△0.9
信託銀行	2,039,837	46.6	2,079,983	47.5	+40,146	+0.9
生命保険会社	70,144	1.6	66,894	1.5	△3,250	△0.1
損害保険会社	—	—	—	—	—	—
信用金庫	121,698	2.8	120,546	2.8	△1,152	—
その他	157,659	3.6	157,604	3.6	△55	—
その他国内法人	275,592	6.3	283,657	6.5	+8,065	+0.2
外国法人等	918,266	21.0	866,841	19.8	△51,425	△1.2
証券会社	145,680	3.3	169,905	3.9	+24,225	+0.6
合計	4,381,482	100.0	4,381,482	100.0	—	—

所有者別投資主数

所有者区分	2022年10月期末		2023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	20,205	95.5	22,306	95.9	+2,101
金融機関	204	1.0	198	0.9	△6
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	44	0.2	41	0.2	△3
信託銀行	8	0.0	8	0.0	—
生命保険会社	6	0.0	6	0.0	—
損害保険会社	—	—	—	—	—
信用金庫	71	0.3	69	0.3	△2
その他	75	0.4	74	0.3	△1
その他国内法人	392	1.9	408	1.8	+16
外国法人等	332	1.6	334	1.4	+2
証券会社	21	0.1	24	0.1	+3
合計	21,154	100.0	23,270	100.0	+2,116

所有者属性別投資口数割合の推移 (投資口数ベース)



投資主上位5社 (2023年4月期(第17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)	1,160,050	26.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	694,467	15.9%
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)	194,943	4.4%
SMBC日興証券株式会社	100,108	2.3%

主な組入れグローバルインデックス

- FTSE4Good Index Series
- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series
- FTSE Global Equity Index Mid Cap
- MSCI Japan Small Cap Index
- MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数
- S&P Global Property
- 東証REIT Core指数
- 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

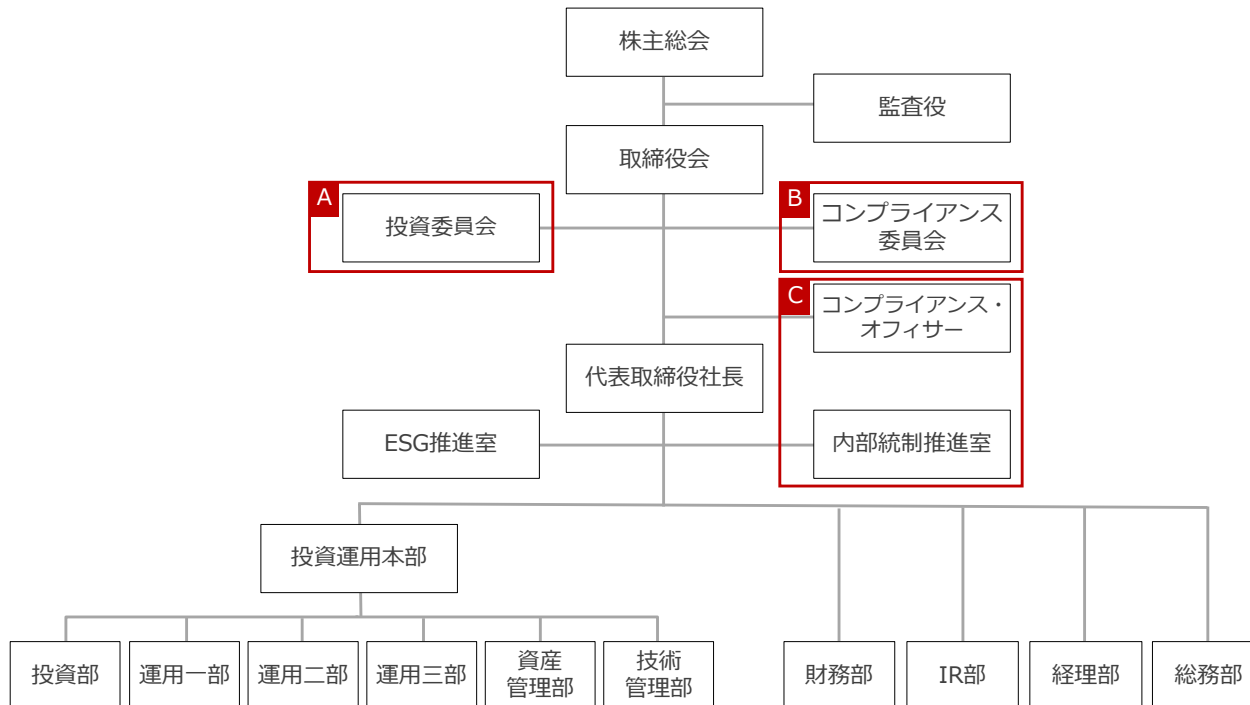
商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
設立日	2014年2月17日
資本金	400百万円
役職員数	63名 (2023年4月末日現在)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事 (2) 第96411号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第2791号
ウェブサイト	https://sekisuihouse-am.co.jp/

▶ 資産運用報酬体系

運用報酬① (総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型)	総資産額×(0.12%~0.16%(年率)) ^{注1}
運用報酬② (DPU及び営業利益連動型)	(DPU ^{注2} ×営業利益 ^{注3} ×0.002%)×2 (分割割合)
運用報酬③ (取得報酬)	取得の売買代金額×0.3% (利害関係者との取引：なし)
運用報酬④ (譲渡報酬)	譲渡の売買代金額×0.3% (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^{注1}をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本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む全常勤取締役及び外部委員^{注2}をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本資産運用会社の取締役会の事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。

注2：本資産運用会社、本資産運用会社の役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.5(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9月8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9月8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4月期(第17期)末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.6(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、2023年4月期(第17期)末時点の各工種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.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.33~P.35をご参照下さい。

各用語について

P.33~35(ポートフォリオ一覧)

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

<本資料の説明にあたって>

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

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