

IR説明資料  
2021年8月24日



積水ハウス・リート投資法人

# 目次

1. はじめに
2. 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要
3. 運用状況
4. ESGへの取組み

## 参考資料

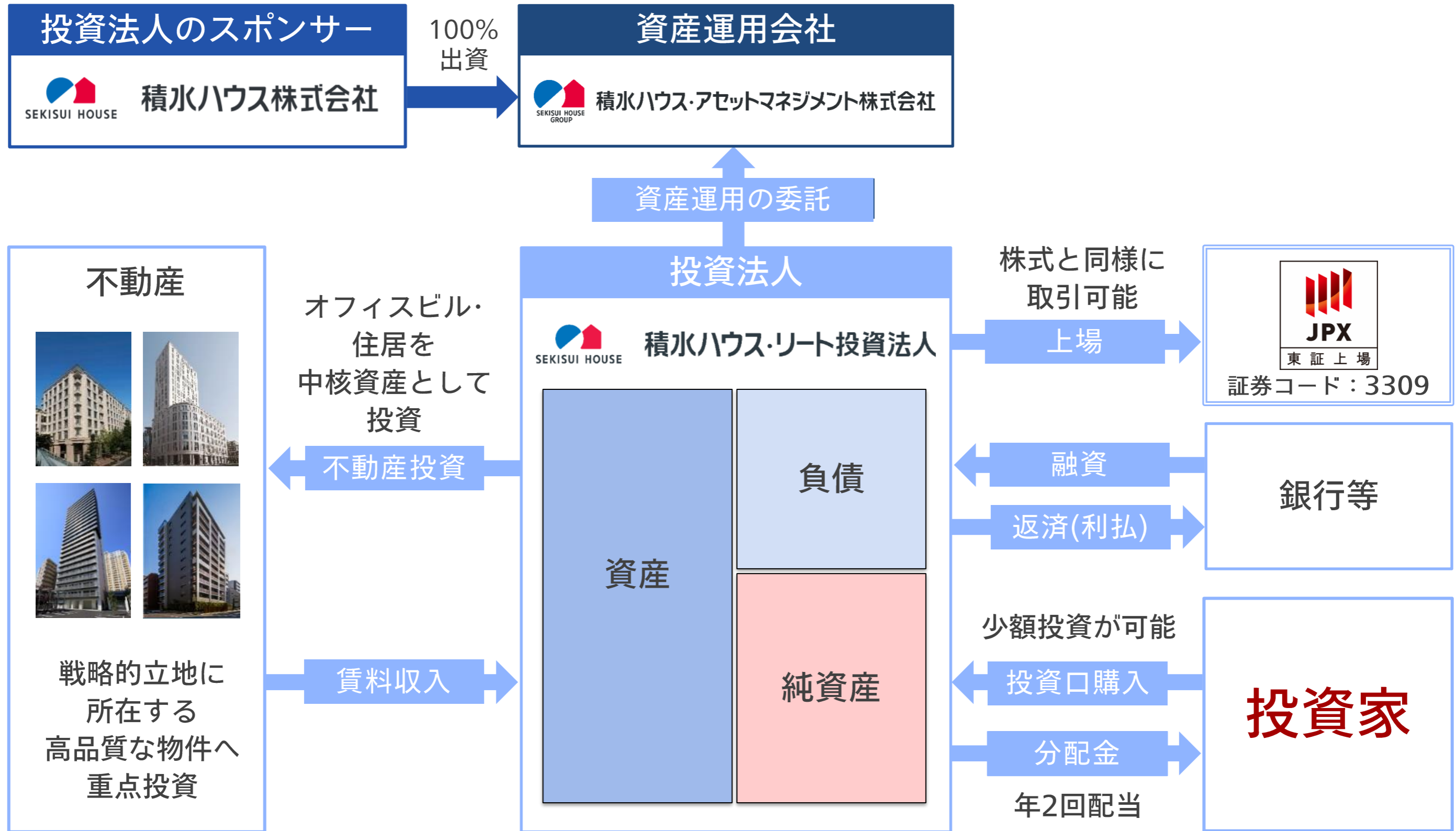
### <本資料の説明にあたって>

- 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。
- 本書において、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」、「エステイメゾン」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。
- 本書において、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。

An aerial photograph of a modern, multi-story residential building with a light-colored facade and numerous windows. The building features a central courtyard with greenery and a paved area. In the background, other city buildings are visible under a blue sky with light clouds. A semi-transparent blue banner is overlaid across the middle of the image, containing the text "1.はじめに".

# 1.はじめに

# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の仕組み



スポンサー企業及び投資方針(資産)に着目することが重要



## 2. 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の投資  
(ポートフォリオ全体の平均築年数：11.7年(2021年7月末日現在))

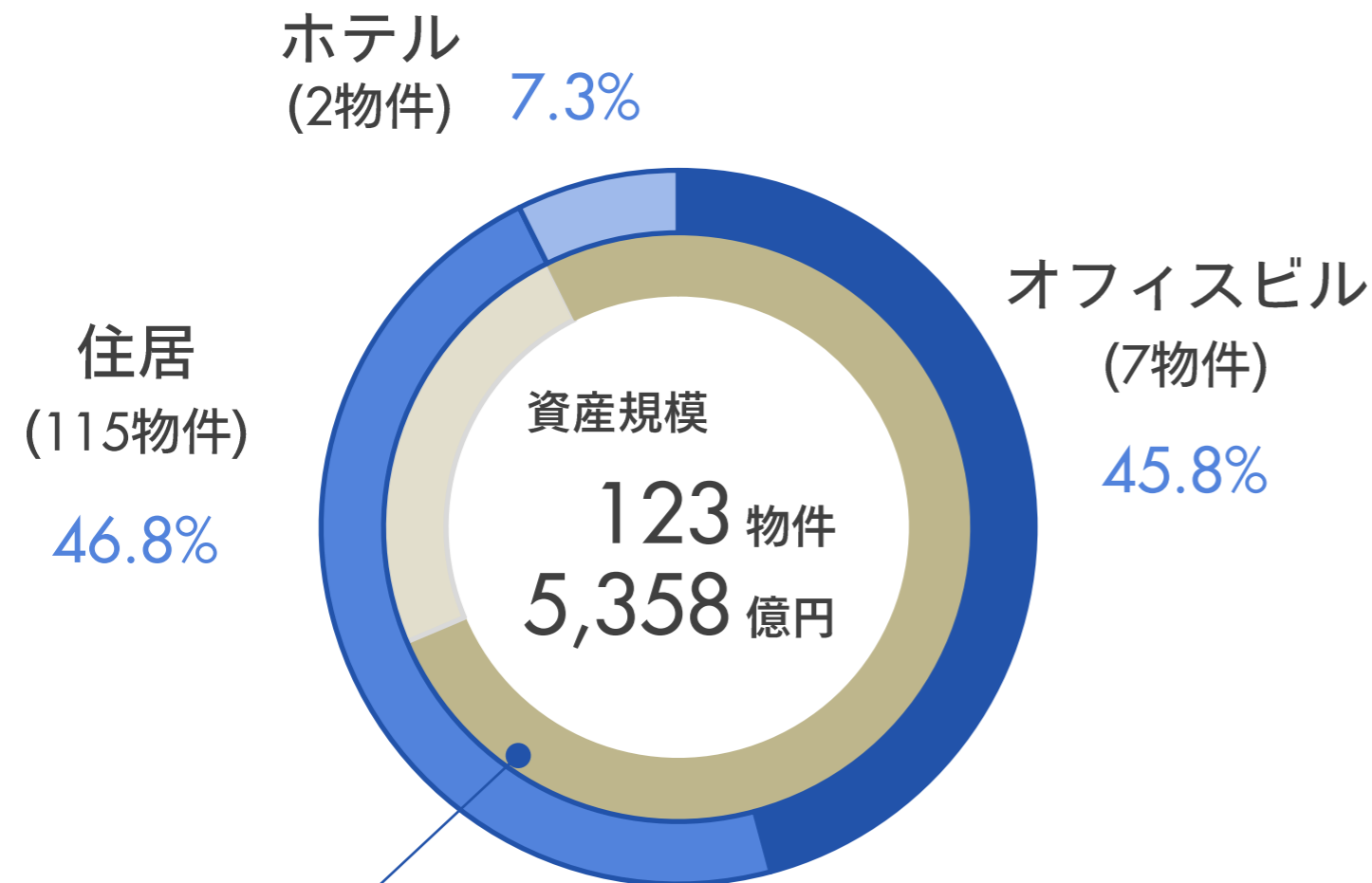
## 概要

- 1 決算期 4月/10月 (年2回)
- 2 投資口価格 95,900円 (2021年8月18日現在)
- 3 利回り 3.6% (2021年8月18日現在・第14期・第15期予想分配金ベース)
- 4 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・リート投資法人(SHR)のポートフォリオ

➤ ポートフォリオの用途別内訳(2021年7月末日現在/取得価格ベース)

➤ ポートフォリオの構築方針



用途	投資比率 (取得価格ベース)	中長期的な 投資比率目標
中核資産 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 76.0%  
4,070億円 / 62物件

---

積水ハウス 3,852億円 / 46物件  
積水ハウス不動産各社(6社) 218億円 / 16物件

2021年7月30日  
住居9物件の売却及び住居5物件の取得を発表

• ポートフォリオの用途別内訳は本町ガーデンシティのオフィスビル部分とホテル部分は各1物件として用途別の物件数を算出

# 第14期に公表した物件入替の概要

## 物件入替による効果

- ・ 平均築年数の短縮効果やプライム・プロパティの取得によるポートフォリオの質的向上
- ・ 環境性能に優れた不動産への投資によるグリーン認証取得割合の上昇  
(取得する5物件については今後グリーン認証取得に向け取り組む方針)
- ・ 好調な不動産売買マーケットを活用した譲渡益の計上
- ・ 譲渡益の一部を内部留保することによる安定的な分配金原資の確保
- ・ 鑑定NOI増加によるポートフォリオの収益基盤の強化

### 譲渡

住居9物件 (東京23区比率 54.0%)

譲渡日 2021年8月20日

譲渡価格合計 17,150 百万円

譲渡損益 (見込) 2,449 百万円

鑑定NOI 695 百万円

平均築年数  
(2021年7月30日時点) 15.0 年

### 取得

住居5物件 (東京23区比率 100%)

取得予定日 2021年9月1日 (3物件)  
2022年2月1日 (2物件)

取得価格合計 (予定) 21,220 百万円

鑑定NOI利回り 3.7 %

鑑定NOI 794 百万円

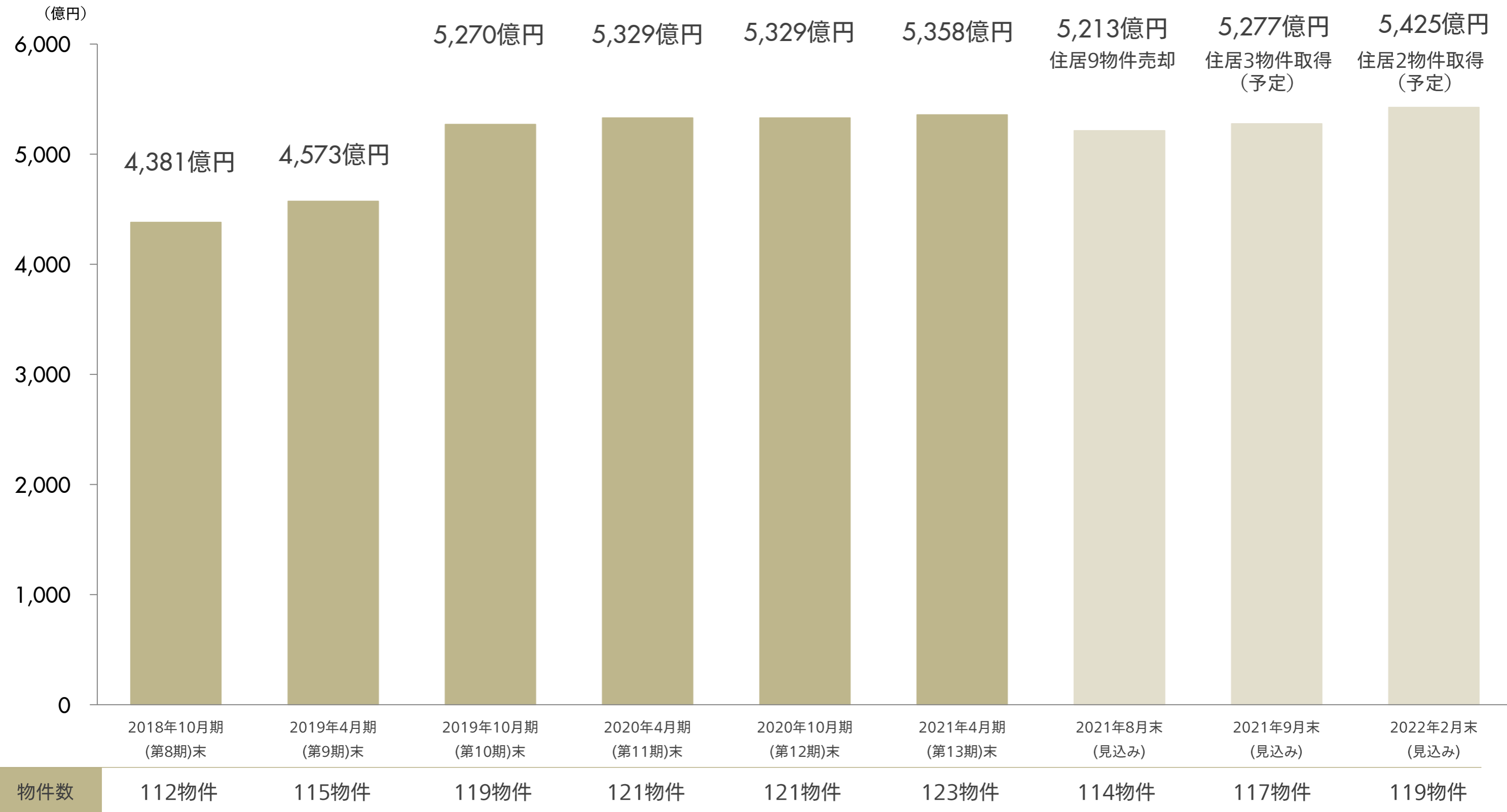
平均築年数  
(2021年7月30日時点) 2.0 年



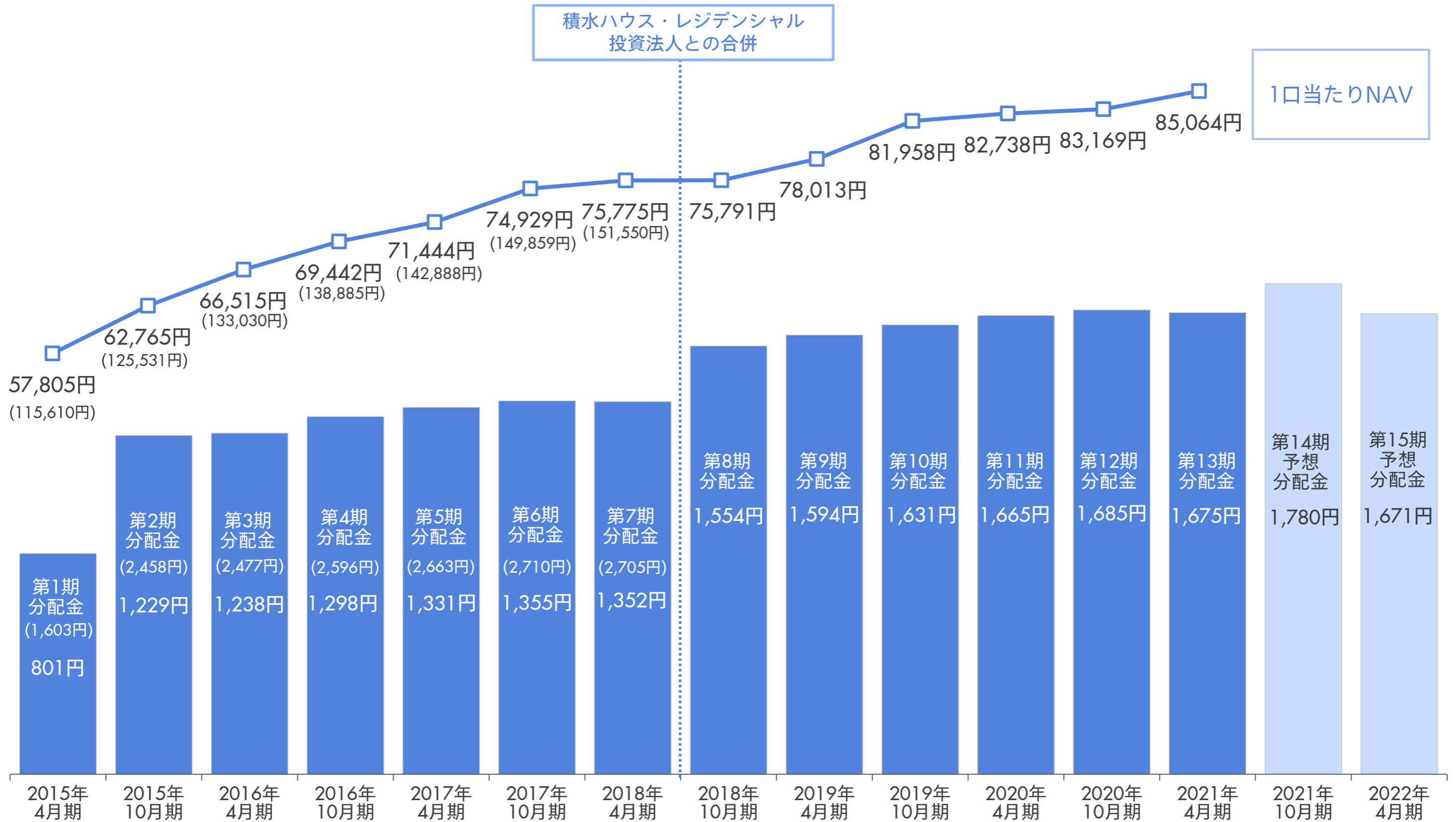
# 資産規模の推移

質的向上に繋がる資産の入替を実施しながら  
オフィスビル・住居を中心としたポートフォリオを構築

(取得(予定)価格ベース)



# 1口当たり分配金とNAVの推移



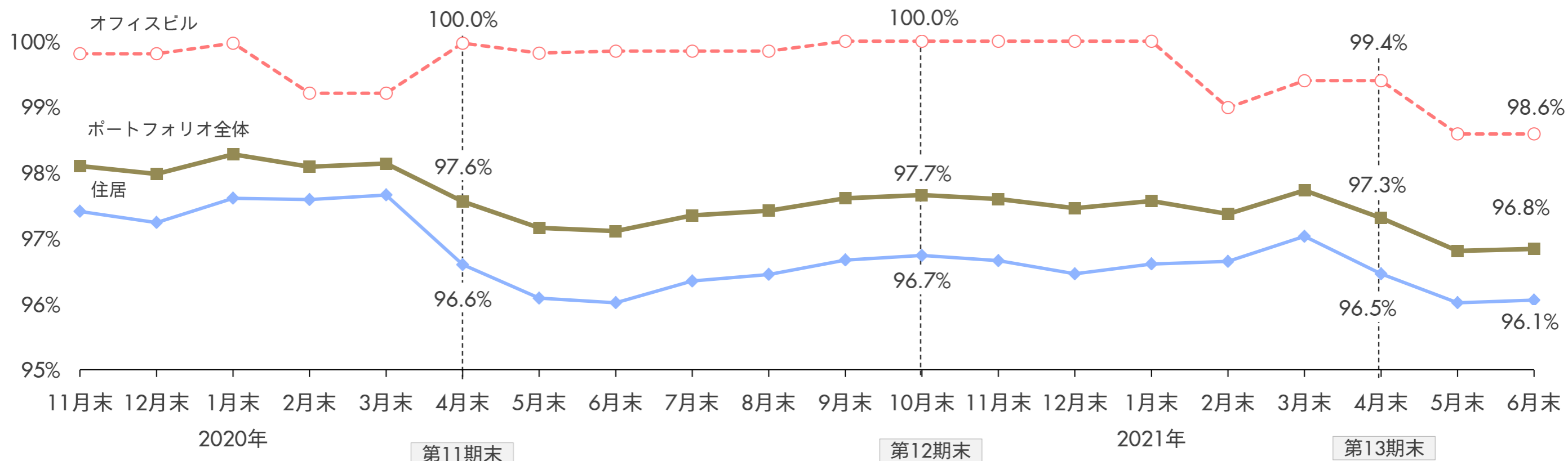
・ 第7期以前の1口当たり分配金及びNAVは、2018年5月1日に投資口1口につき2口の割合の投資口分割を実施したため、投資口分割調整前の実績値である括弧内の数値を2で除した金額を記載

### 3.運用状況

An aerial photograph of a modern, multi-story building complex. The buildings are light-colored with many windows and balconies. A central courtyard area is visible, featuring a paved plaza and some greenery. In the background, a city skyline with various skyscrapers is visible under a blue sky with light clouds. A semi-transparent blue banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '3.運用状況'.

# ポートフォリオ稼働率

## 用途別稼働率の月次推移



## 用途別稼働率

	2020年4月期(第11期)			2020年10月期(第12期)			2021年4月期(第13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
オフィスビル	100.0%	99.7%	(1月・4月末) 100.0%	100%	99.9%	(9月・10月末) 100%	99.4%	99.6%	(11月・12月・1月末) 100%
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%
ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
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%

- 稼働率は2019年11月から2021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。
- 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。

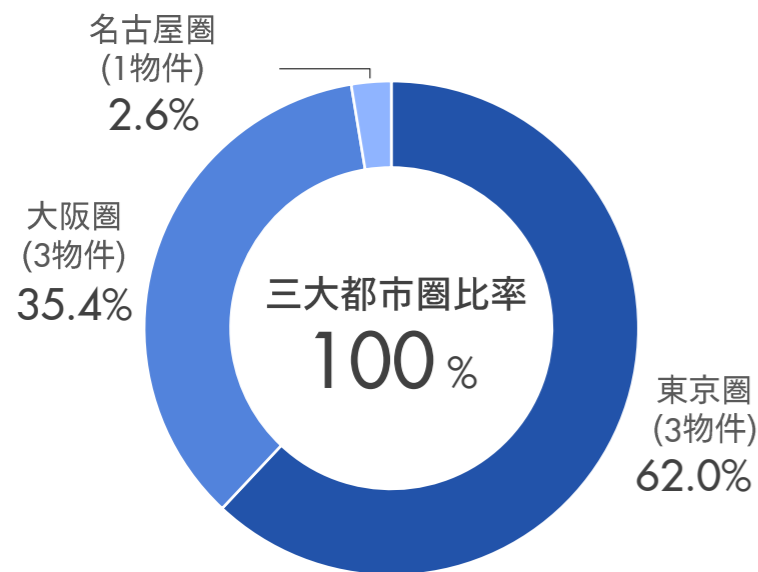
# オフィスビルポートフォリオ状況

## ▶ ポートフォリオ一覧

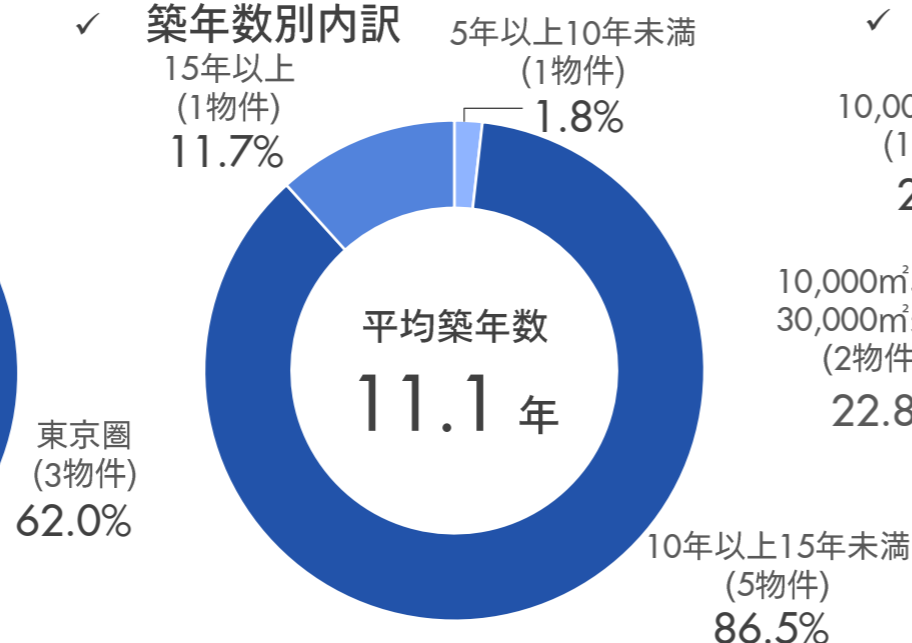
	所在	取得価格		賃貸可能面積		エンドテナント平均賃料単価(円/坪)		エンドテナント稼働率	
		(百万円)	占有比	(㎡)	占有比	第12期末	第13期末	第12期末	第13期末
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.4%	38,577.99	6.9%	26,629	26,626	100%	100%
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4%	12,472.81	2.2%	30,119	30,125	100%	95.9%
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.2%	29,657.53	5.3%	22,610	22,690	100%	99.2%
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	7.2%	17,006.94	3.0%	31,703	32,009	99.7%	99.7%
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%	17,847	17,950	100%	100%
広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	1.2%	4,442.75	0.8%	23,722	23,618	100%	100%
御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.6%	19,999.97	3.6%	30,000	30,000	100%	100%
オフィスポートフォリオ合計		245,500	45.8%	126,712.51	22.6%	26,825	26,880	100.0%	99.4%
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%	100%
オフィスポートフォリオ合計(賃料固定ML考慮後)						26,502	26,514	100%	99.4%

## ▶ 分散状況(2021年7月末日現在/取得価格ベース)

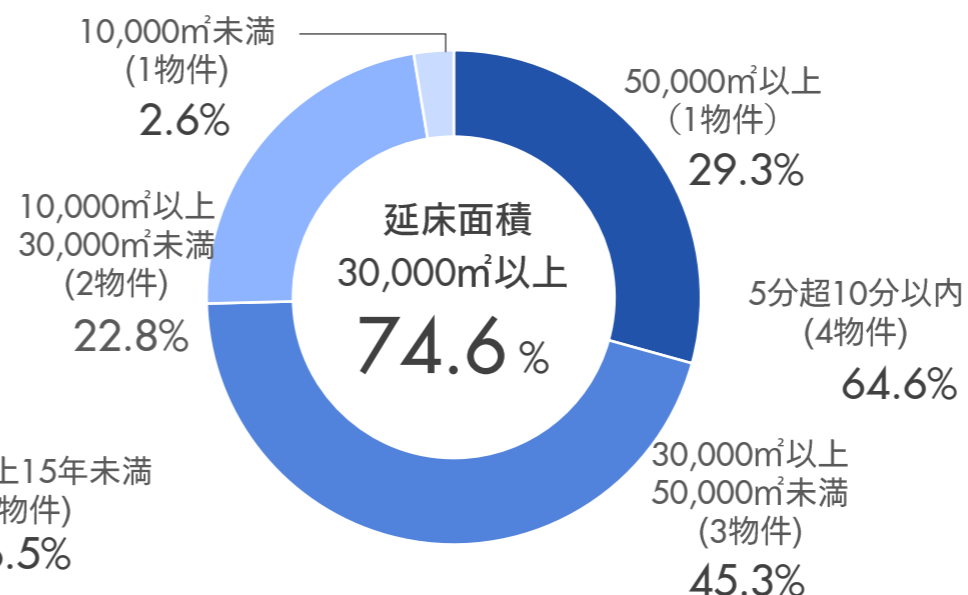
### ✓ エリア別内訳



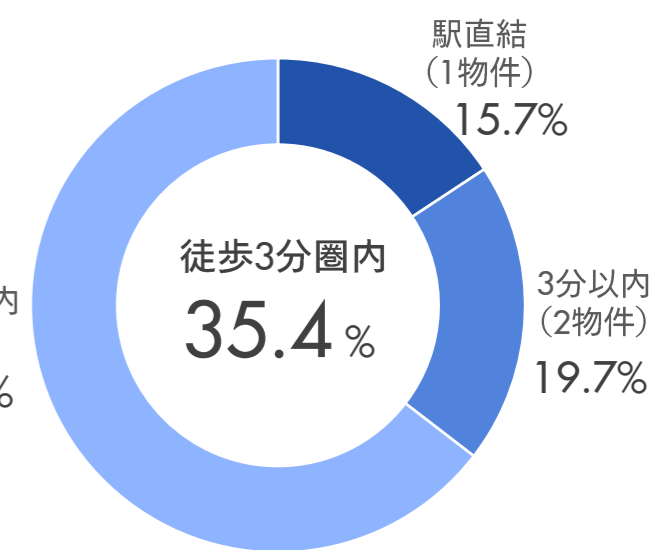
### ✓ 築年数別内訳



### ✓ 延床面積別内訳



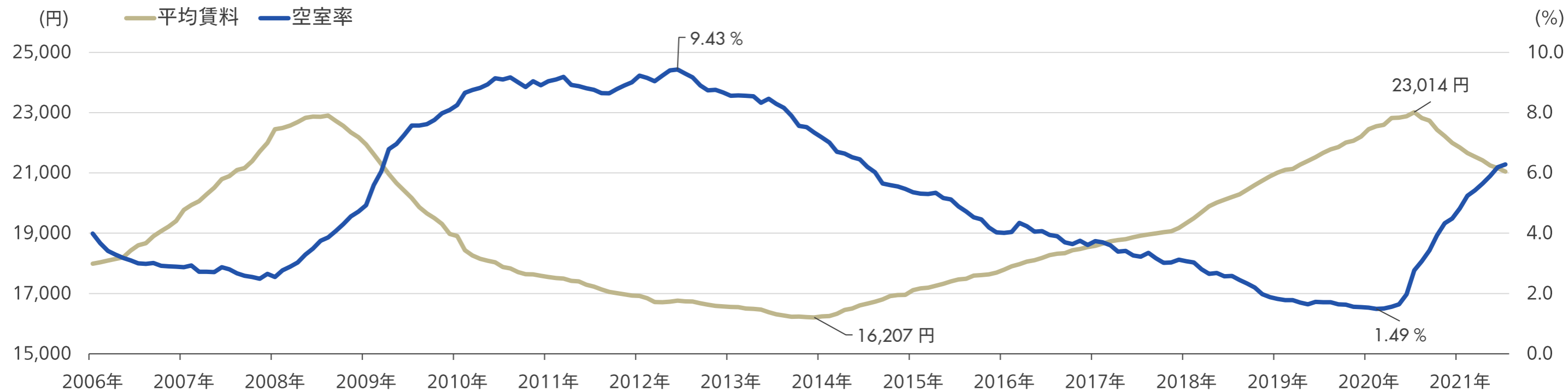
### ✓ 最寄駅からの徒歩分数



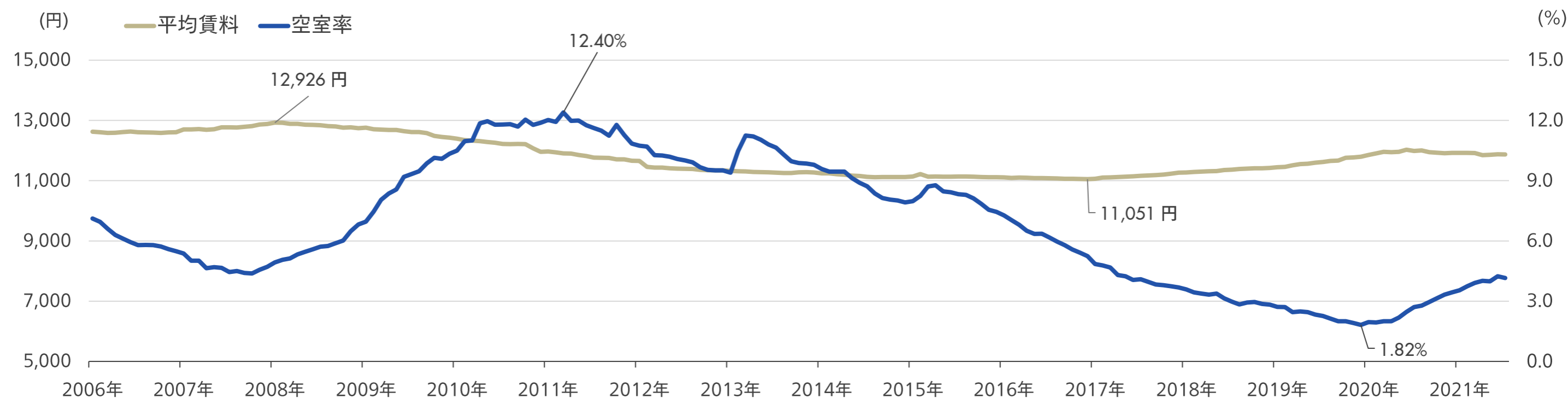
- 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定MLの契約期間は2022年5月18日まで(途中解約は可能)
- 取得価格及び賃貸可能面積の占有比については、2021年7月末日現在のポートフォリオ全体に対する比率を記載しています。

# 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

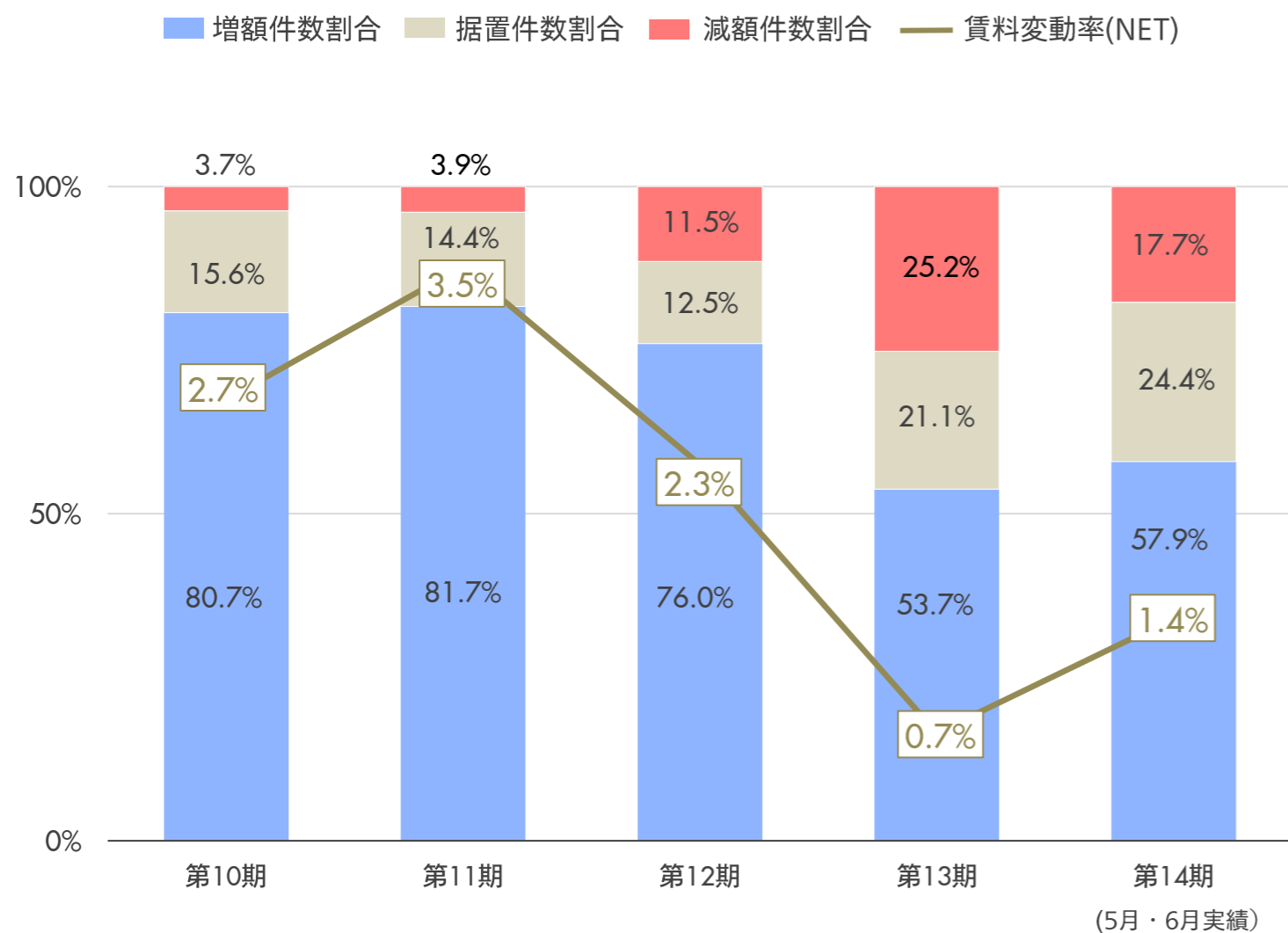


## ➤ 大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移

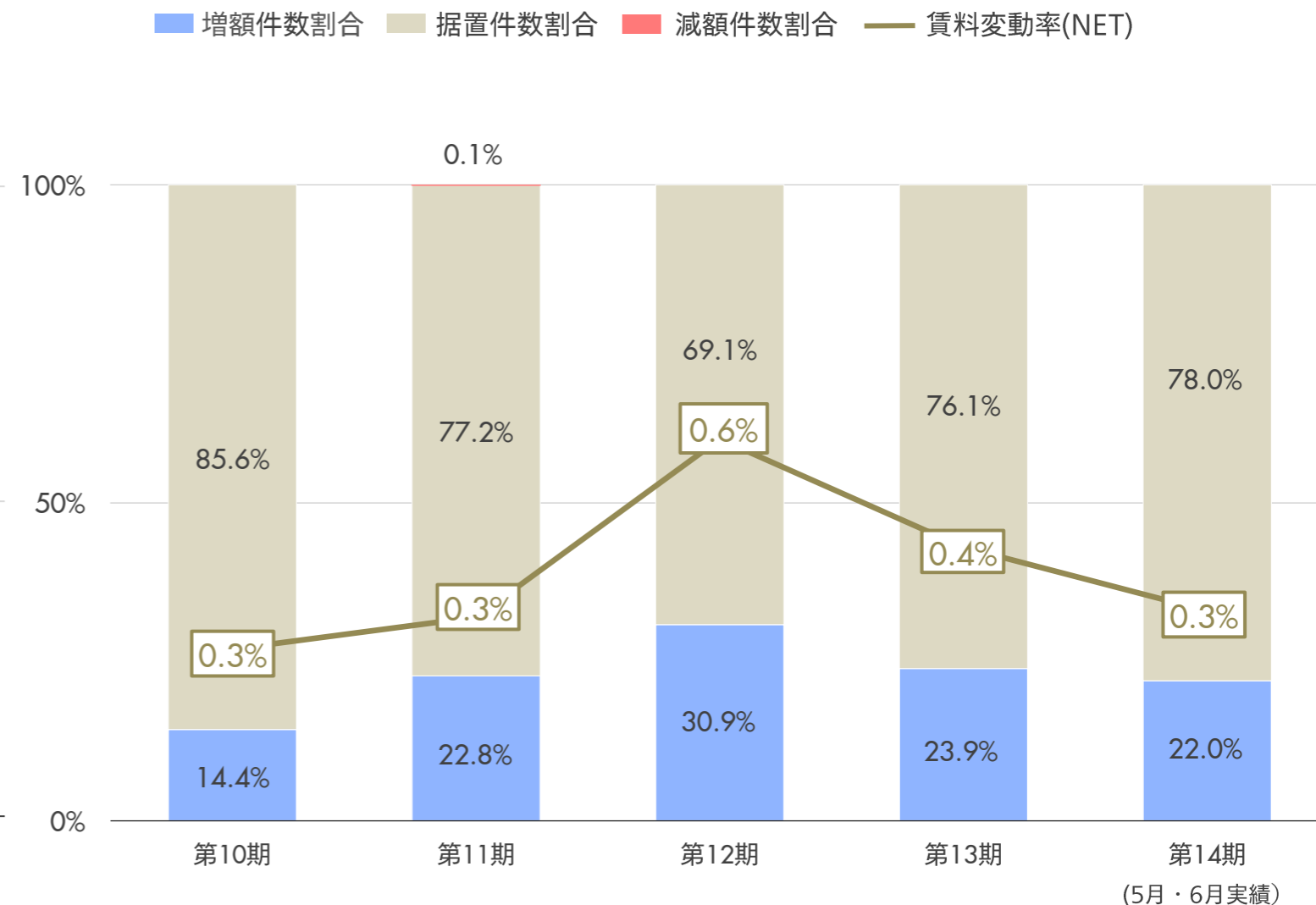


# 住居ポートフォリオの賃料動向

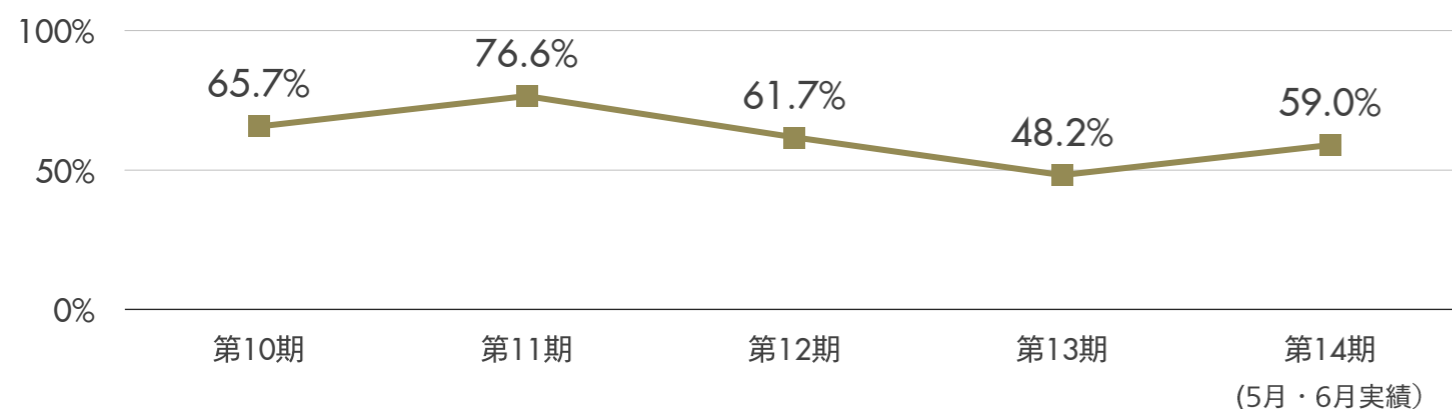
## 新規契約の賃料動向



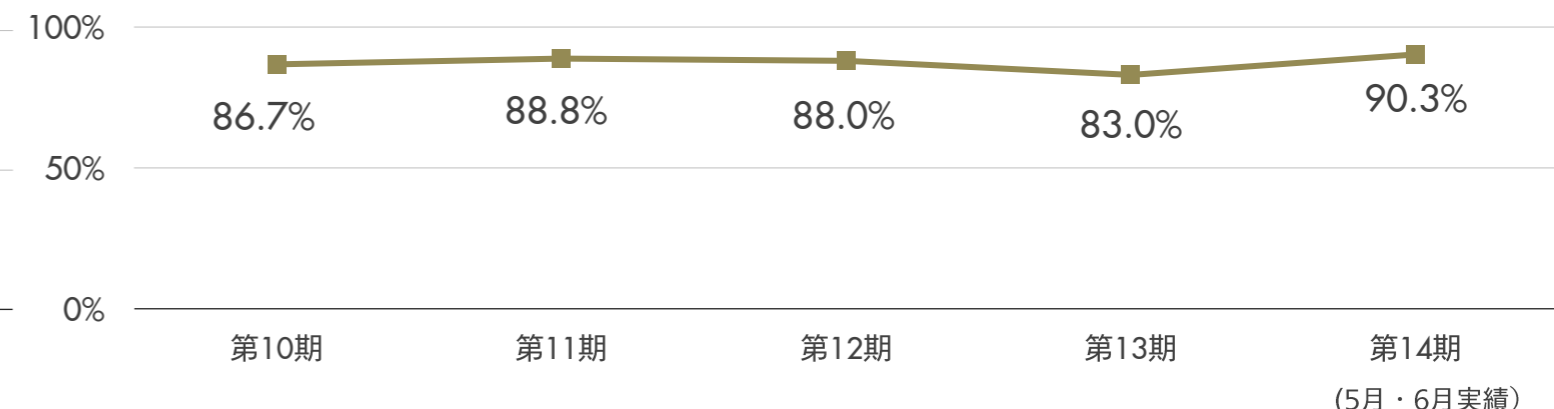
## 更新契約の賃料動向



## 礼金取得率



## 更新率



- 第14期（5月・6月実績）については本資料作成日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。
- 新規契約及び更新契約の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。

# 保有するホテル物件

ホテル H-001

## 本町ガーデンシティ(ホテル部分) (ホテル名称：セントレジスホテル大阪)

- 御堂筋と本町通の角地というロケーションを最大限活かした比類ない眺望を確保
- 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を有する



所在地	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号
構造/階数	S造・SRC造/地下2階・地上27階
竣工年月	2010年5月
総客室数	160室

ホテル H-002

## ザ・リッツ・カールトン京都

- 鴨川河畔の二条大橋のたもとに位置し、祇園や河原町・先斗町などの繁華街に近接
- 京阪本線「三条」駅からは徒歩約6分に所在し、客室平均面積は50㎡超の広さを誇る
- 追加取得後、本投資法人は当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49%を保有



所在地	京都府京都市中京区鴨川二条大橋畔
構造/階数	RC造ステンレス鋼板ぶき/地下3階・地上5階
竣工年月	2013年10月
総客室数	134室



# 今後の方針及び積水ハウスの都市再開発事業

## ➤ 当面の分配金目標について

現在の状況を踏まえ、当面は内部留保を活用し分配金水準の安定化を重視する方針を継続  
(資産の入替の過程で譲渡益が発生した場合は、圧縮積立金として内部留保することで将来の分配金原資を拡充)

## ➤ 当面の運用方針について

新型コロナウイルス感染症による影響や不動産マーケットの動向を慎重に見極め、適切にLTV水準をコントロールしながら、資産の入替戦略によりポートフォリオの質的向上を推進

## ➤ 積水ハウスのプライムメゾン



## ➤ 積水ハウスの主な都市再開発事業プロジェクト (プライムメゾン除く)



- 「積水ハウスのプライムメゾン」及び「積水ハウスの主な都市再開発事業プロジェクト(プライムメゾン除く)」については特段記載のない限り2021年6月17日現在の情報を基に作成しています。
- 取得予定物件を除く本ページに記載の未取得資産(準共有持分を含む)に関し、本書の日付現在において具体的な取得の予定はありません。
- 上記には積水ハウスと他の事業者との共同事業も含まれます。また、建築中物件及び未完成プロジェクトについては完成予想図を掲載しているため、実際と異なるケースがあります。



## 4. ESGへの取組み

# ESGへの取組み①

## ESG経営のリーディングカンパニーを目指す積水ハウスとともに ESGへの積極的な取組みを推進

### ➤ ESGレポートの発行



ステークホルダーの皆様に積水ハウス・リート投資法人と資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメントの取組みをご理解いただくために2020年より発行。

### ➤ マテリアリティ(重要課題)の特定及び目標(KPI)の設定

- ・ 2030年までにポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出量(原単位)を2018年度比20%削減
- ・ 2030年までにグリーン認証取得割合を70%へ引き上げ 等

### ➤ CO<sub>2</sub>排出量の削減に向けて(E)

- ・ 太陽光発電パネルやLED照明、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の導入

太陽光発電パネル	設置	7 物件
LED照明	設置	93 物件
省エネエアコン	設置	87 物件

- ・ LED照明及び省エネエアコン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>排出量は2018年度対比で約 5.4% 削減の見込み

太陽光発電パネル



プライムメゾン御殿山イースト

LED照明



HK淀屋橋ガーデンアベニュー

Low-eペアガラス



本町南ガーデンシティ

# ESGへの取組み②

## ➤ 環境性能に優れた不動産への投資(E)

- ・グリーン認証取得割合55.2% (2021年7月末日現在)



プライムメゾン横濱日本大通



プライムメゾン御殿山イースト



本町ガーデンシティ  
(オフィスビル部分)



ガーデンシティ品川御殿山

## ➤ 社会貢献活動(S)

- ・防災対策や地域活性化への貢献

災害救援自動販売機の設置  
AED (自動体外式除細動器)の設置  
シェアサイクルの導入  
献血イベントへの会議室提供



## ➤ 積水ハウス・アセットマネジメントへの資産運用報酬(G)

資産運用会社と投資主の利益を一致させ、投資主価値を最大化することへのインセンティブを強化

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：無し)
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：無し)
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：積水ハウス・リート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。

- ・投資主利益との連動性を重視

運用報酬①はSHRの投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンスの比較により料率が±0.02%変動

- ・利害関係者との取引時の資産運用報酬

運用報酬③及び運用報酬④は積水ハウスをはじめとする利害関係者との取引の場合、未発生

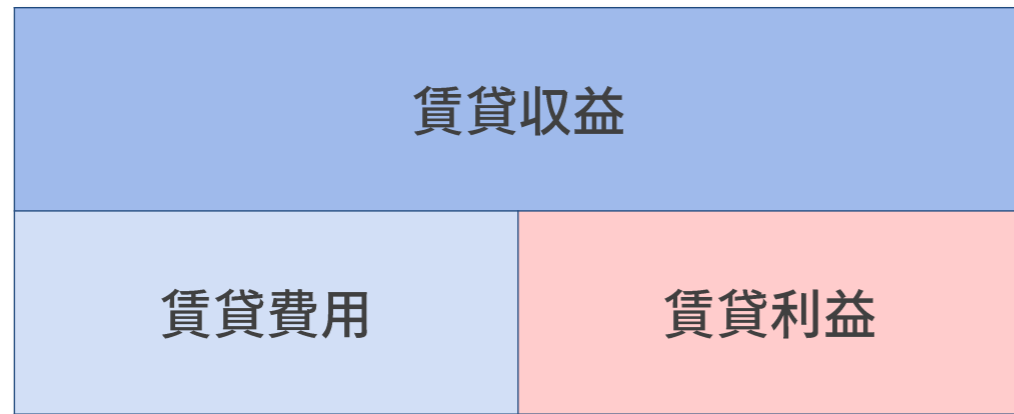


# 参考資料

# J-REITの主な特徴

## 利益のほとんどを投資家の皆様へ分配(高い配当性向)

### J-REIT(投資法人)



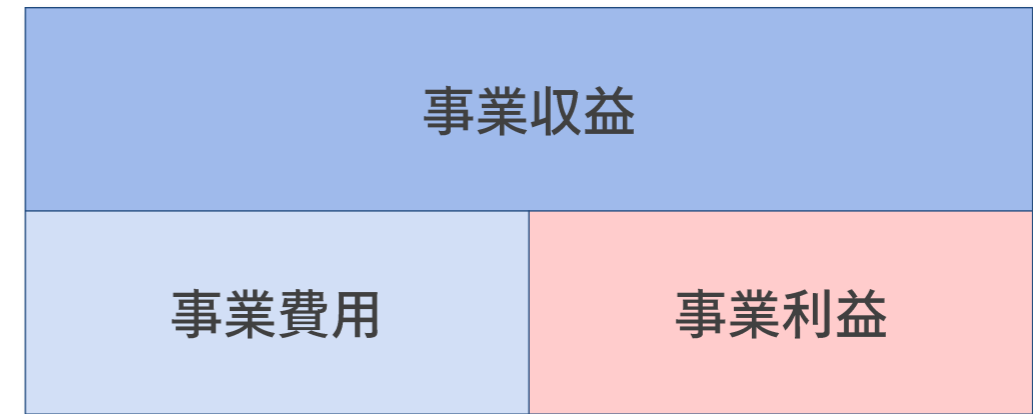
配当可能利益の90%超を分配する等の条件を満たすと法人税が実質的に免除されるため、配当可能利益の大部分を投資家に分配しています



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

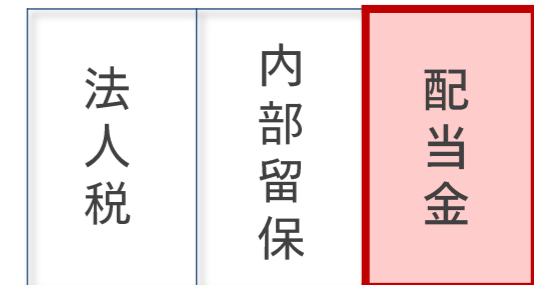
### 上場会社(株式会社)



税引後の利益から、各社の配当方針に基づいて配当

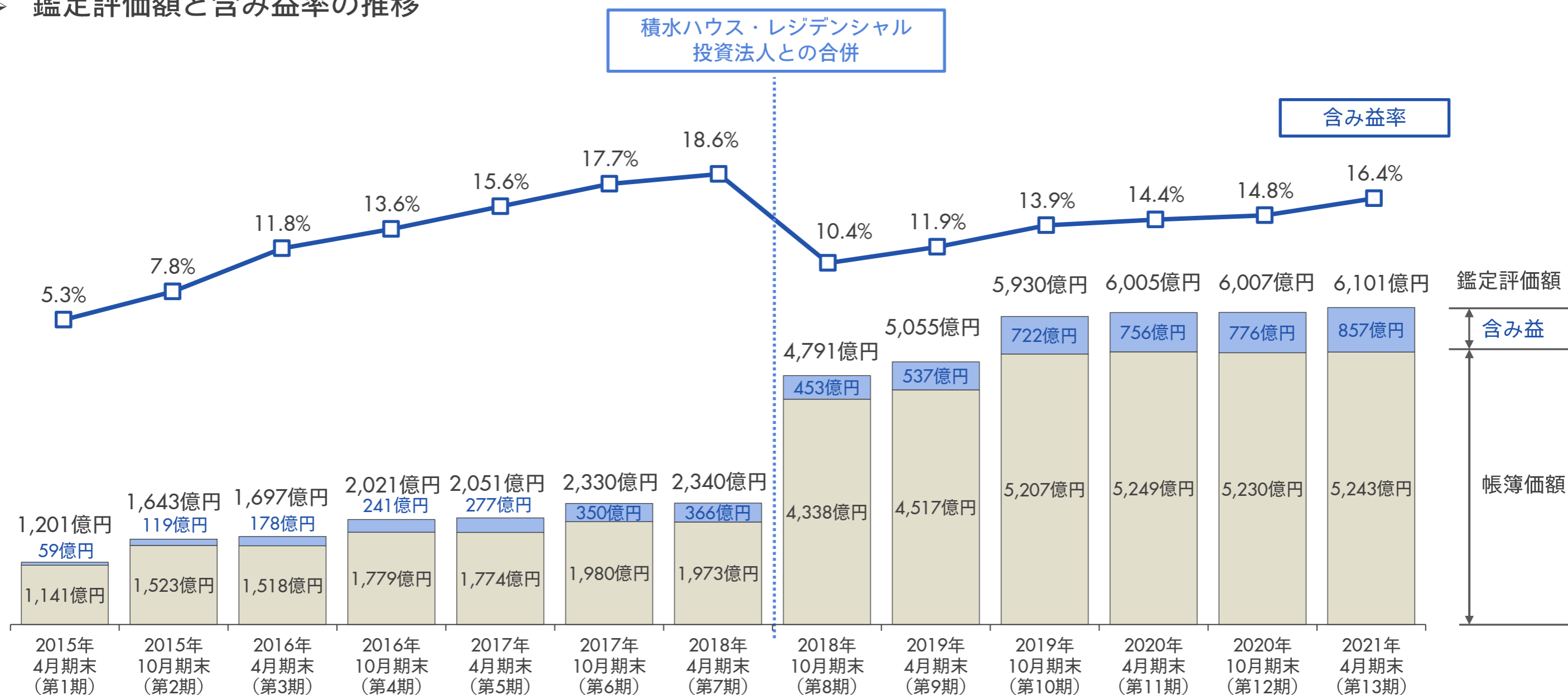


各事業会社により事業利益に占める配当金の割合は異なる



# 鑑定評価額の推移

## ➤ 鑑定評価額と含み益率の推移



## ➤ 第13期鑑定評価額のアセットタイプ別内訳

	オフィスビル		住居		ホテル		ポートフォリオ全体	
	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比
鑑定評価額	2,955億円	+0億円	2,742億円	+65億円	403億円	△0億円	6,101億円	+65億円
平均キャップレート	3.4%	—	4.0%	△0.1pt.	3.5%	—	3.7%	—
含み益	571億円	+7億円	273億円	+73億円	12億円	△0億円	857億円	+81億円
含み益率	23.9%	+0.4pt.	11.1%	+2.9pt.	3.3%	—	16.4%	+1.6pt.

# 取得予定物件の概要①

## 2021年9月1日に東京23区内に所在する住居3物件を取得する予定

R-118

プライムメゾン下北沢



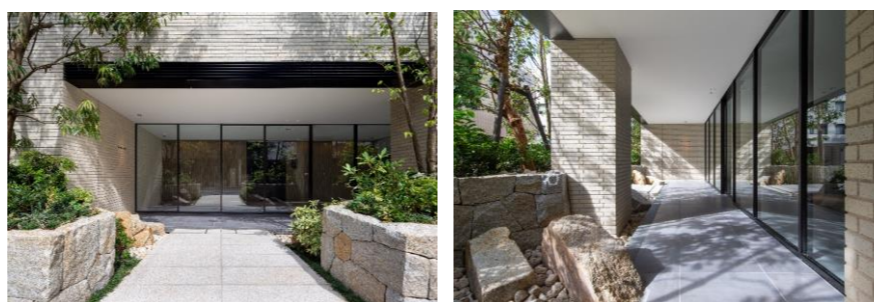
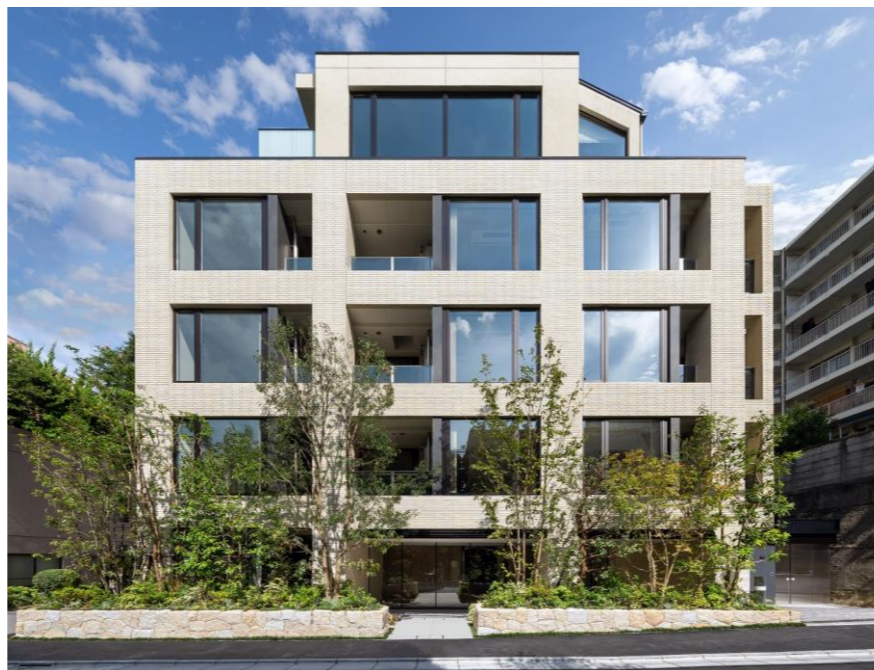
- 小田急小田原線・京王井の頭線「下北沢」駅から徒歩約8分に位置
- 徒歩圏内には、劇場や各種飲食店が多数存するが商業エリアを抜けた閑静な住宅街に位置し落ち着いた生活環境

取得予定価格	不動産鑑定評価額 (2021年7月1日時点)
2,580百万円	2,580百万円

所在地	東京都世田谷区代沢五丁目4番18号
構造/階数	RC造/地下1階、地上3階(2019年12月竣工)
賃貸可能面積	1,991.72㎡(賃貸可能戸数62戸)
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社(予定) (パススルー型)(予定)

R-119

プライムメゾン目黒



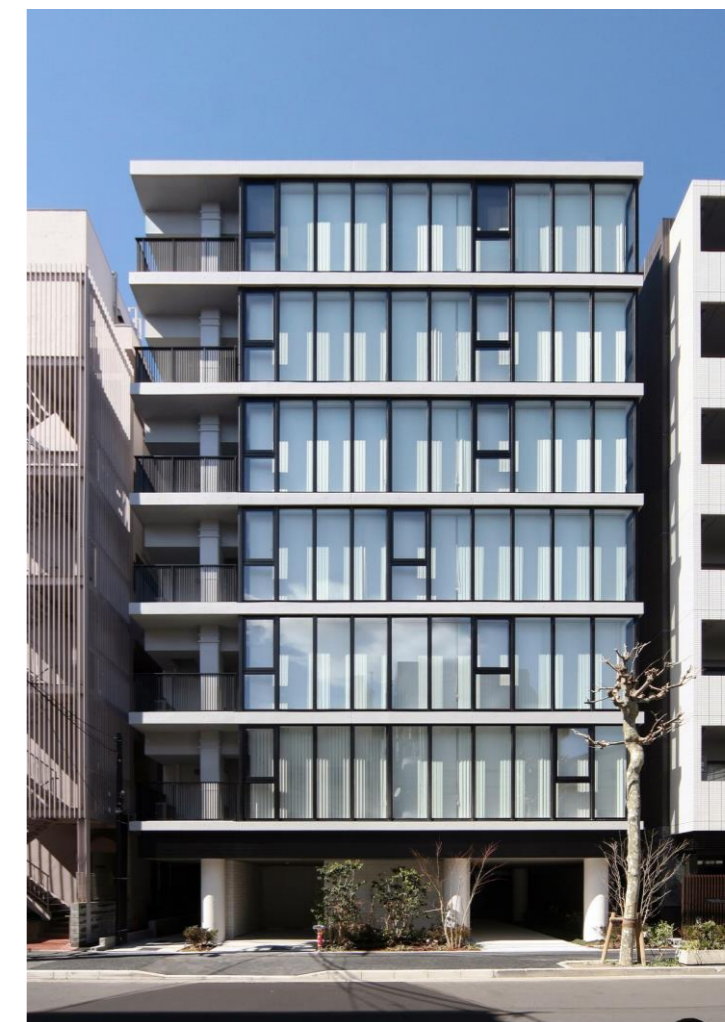
- JR山手線・東急目黒線ほか「目黒」駅から徒歩約8分に位置
- 都心部にありながら広大な緑を感じられるものの、商業施設や飲食店も多数存するエリアに位置

取得予定価格	不動産鑑定評価額 (2021年7月1日時点)
2,310百万円	2,310百万円

所在地	東京都目黒区三田二丁目10番39号
構造/階数	RC造/地下1階、地上5階(2018年8月竣工)
賃貸可能面積	1,335.62㎡(賃貸可能戸数25戸)
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社(予定) (パススルー型)(予定)

R-120

プライムメゾン両国



- 都営大江戸線「両国」駅から徒歩約5分、JR総武線「両国」駅から徒歩約11分に位置
- 大型商業施設が集積する「錦糸町」エリアへも徒歩圏内

取得予定価格	不動産鑑定評価額 (2021年7月1日時点)
1,530百万円	1,540百万円

所在地	東京都墨田区亀沢二丁目14番8号
構造/階数	S造/地上7階(2019年2月竣工)
賃貸可能面積	1,499.10㎡(賃貸可能戸数43戸)
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社(予定) (パススルー型)(予定)



# 取得予定物件の概要②

## 2022年2月1日に東京23区内に所在する住居2物件を取得する予定

R-121

プライムメゾン中目黒



- 東京メトロ日比谷線・東急東横線「中目黒」駅から徒歩約13分に位置
- 物件の店舗部分にはスーパーマーケットがあり、駅前には飲食店等が多数立ち並ぶ商店街があるなど生活利便性は良好

取得予定価格	不動産鑑定評価額 (2021年7月1日時点)
10,000百万円	10,300百万円

所在地	東京都目黒区中目黒四丁目8番25号
構造/階数	RC造/地上14階(2019年11月竣工)
賃貸可能面積	6,033.98㎡(賃貸可能戸数157戸)(店舗1戸含む)
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社(予定) (パススルー型)(予定)

R-122

プライムメゾン板橋



- 都営三田線「板橋区役所前」駅から徒歩約5分、東武東上線「下板橋」駅徒歩約8分に位置
- 徒歩圏内には、区役所や銀行のほか、スーパーマーケットや飲食店等もあり生活利便性は良好

取得予定価格	不動産鑑定評価額 (2021年7月1日時点)
4,800百万円	4,810百万円

所在地	東京都板橋区板橋三丁目1番8号
構造/階数	RC造/地上18階(2019年2月竣工)
賃貸可能面積	4,557.89㎡(賃貸可能戸数154戸)(店舗1戸含む)
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産東京株式会社(予定) (パススルー型)(予定)

## 貸借対照表

	第12期 (2020年10月31日)		第13期 (2021年4月30日)			第12期 (2020年10月31日)		第13期 (2021年4月30日)	
<b>資産の部</b>					<b>負債の部</b>				
流動資産					流動負債				
現金及び預金	9,424,900		10,572,674		営業未払金	1,030,204		706,342	
信託現金及び信託預金	19,008,771		19,136,112		短期借入金	-		3,000,000	
営業未収入金	184,706		172,760		1年内返済予定の長期借入金	29,710,000		35,590,000	
前払費用	226,584		240,044		未払金	1,129,034		1,184,669	
その他	449		624		未払費用	186,325		192,116	
貸倒引当金	△1,805		△1,914		未払法人税等	585		583	
流動資産合計	28,843,605		30,120,301		未払消費税等	257,594		229,907	
固定資産					固定負債				
有形固定資産					投資法人債				
信託建物	174,776,368		176,427,935		長期借入金	187,732,000		181,852,000	
減価償却累計額	△15,046,546		△17,338,960		信託預り敷金及び保証金	14,127,690		14,118,413	
信託建物 (純額)	159,729,822		159,088,974		デリバティブ債務	228,253		123,070	
信託構築物	1,571,922		1,598,252		その他	60,558		26,510	
減価償却累計額	△215,642		△247,163		固定負債合計	234,648,502		228,619,994	
信託構築物 (純額)	1,356,279		1,351,088		負債合計	267,808,297		270,348,874	
信託機械及び装置	2,236,271		2,249,222		純資産の部				
減価償却累計額	△233,151		△284,113		投資主資本				
信託機械及び装置 (純額)	2,003,120		1,965,109		出資総額				
信託車両運搬具	153		153		149,210,081				
減価償却累計額	△96		△134		剰余金				
信託車両運搬具 (純額)	57		19		出資剰余金				
信託工具、器具及び備品	439,351		545,942		128,598,415				
減価償却累計額	△77,651		△118,298		任意積立金				
信託工具、器具及び備品 (純額)	361,700		427,644		圧縮積立金				
信託土地	357,199,586		359,142,655		746,169				
信託建設仮勘定	61,142		-		一時差異等調整積立金				
有形固定資産合計	520,711,708		521,975,492		969,369				
無形固定資産					任意積立金合計				
信託借地権	2,424,896		2,399,470		1,715,539				
その他	4,010		3,941		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
無形固定資産合計	2,428,906		2,403,411		6,992,995				
投資その他の資産					剰余金合計				
差入敷金及び保証金	790,700		790,715		137,306,950				
長期前払費用	544,128		596,753		投資主資本合計				
その他	467,324		458,272		286,517,031				
投資その他の資産合計	1,802,153		1,845,740		評価・換算差額等				
固定資産合計	524,942,768		526,224,644		繰延ヘッジ損益				
繰延資産					△257,812				
投資法人債発行費	146,200		131,998		評価・換算差額等合計				
投資口交付費	134,941		92,328		△257,812				
繰延資産合計	281,142		224,326		純資産合計				
資産合計	554,067,516		556,569,273		286,259,219				
					286,220,398				
					負債純資産合計				
					554,067,516				
					556,569,273				

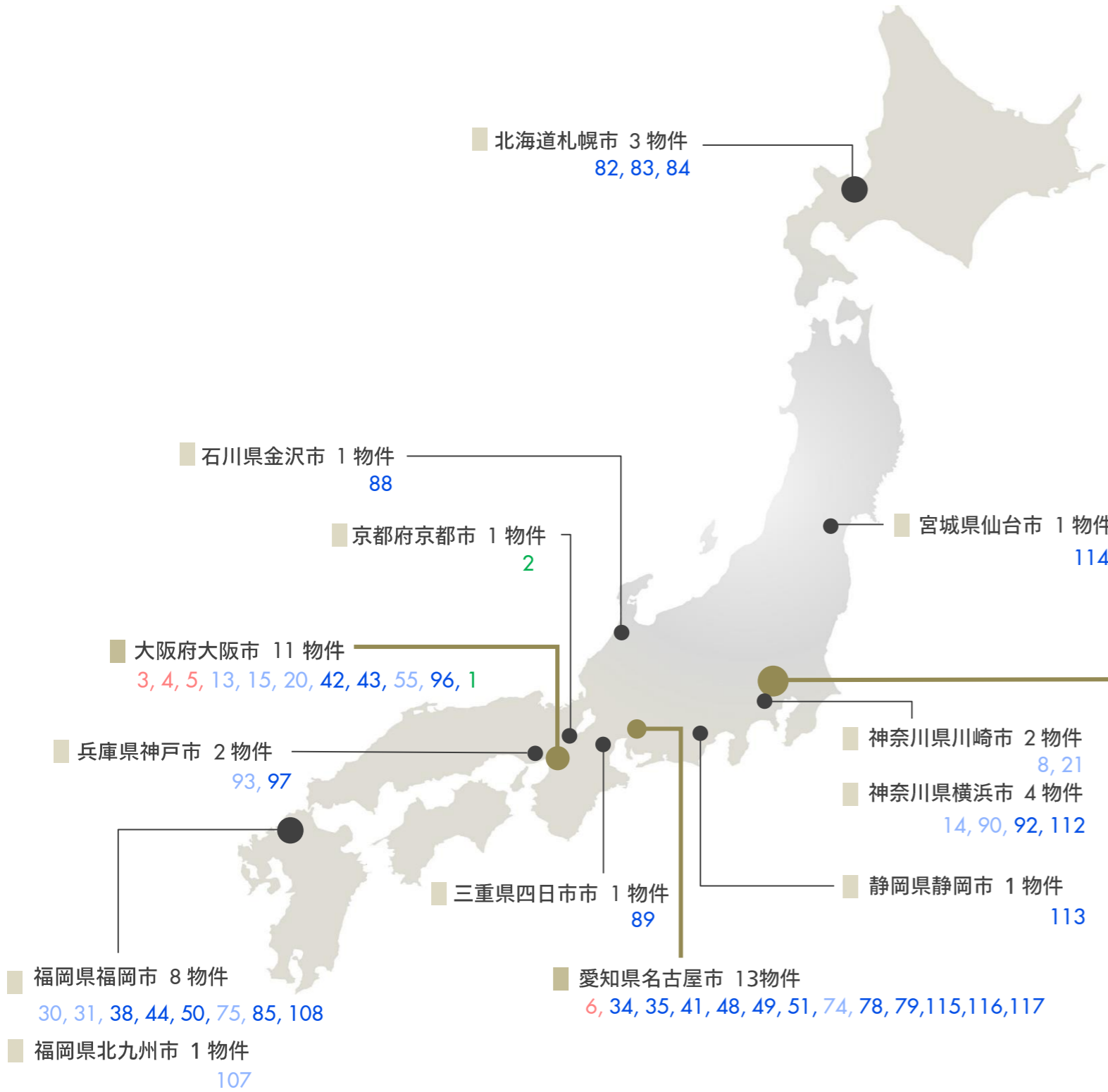
## 損益計算書

(単位：千円)

	第12期 自 2020年 5月 1日 至 2020年 10月31日	第13期 自 2020年 11月 1日 至 2021年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	14,410,200	14,537,588
その他賃貸事業収入	416,488	387,419
不動産等売却益	-	130,080
営業収益合計	14,826,689	15,055,088
営業費用		
賃貸事業費用	5,660,925	5,706,053
資産運用報酬	984,709	1,029,670
資産保管手数料	10,367	10,368
一般事務委託手数料	48,244	48,207
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	146	284
その他営業費用	250,145	267,820
営業費用合計	6,958,139	7,066,004
営業利益	7,868,549	7,989,083
営業外収益		
受取利息	130	143
未払分配金戻入	898	915
還付消費税等	9,375	-
営業外収益合計	10,403	1,059
営業外費用		
支払利息	662,166	640,664
投資法人債利息	62,894	72,701
融資関連費用	102,079	113,927
投資口交付費償却	42,613	42,613
投資法人債発行費償却	11,642	14,202
その他	3,956	2,419
営業外費用合計	885,352	886,528
経常利益	6,993,600	7,103,614
税引前当期純利益	6,993,600	7,103,614
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	6,992,995	7,103,009
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,992,995	7,103,009

# ポートフォリオMAP

全123 物件



物件番号: オフィスビル  
物件番号: ホテル  
物件番号: 住居 (積水ハウスグループからの取得)  
物件番号: 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。  
・ 20, 24, 25, 26, 29, 31, 90, 97, 107 の物件については2021年8月20日に譲渡する旨を、2021年7月30日付けのプレスリリースで公表しています。

# ポートフォリオ一覧①

(2021年7月末日現在)

## ■ 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(m <sup>2</sup> )	第13期末稼働率(%)	平均築年数
オフィスビル	7物件	7物件	100	245,500	45.8	126,712.51	99.4	11.1年
住居	115物件	85物件	80.7	251,018	46.8	403,889.96	96.5	12.7年
ホテル	2物件	2物件	100	39,320	7.3	29,589.06	100	9.3年
<b>合計</b>	<b>123物件</b>	<b>93物件</b>	<b>91.0</b>	<b>535,838</b>	<b>100.0</b>	<b>560,191.53</b>	<b>97.3</b>	<b>11.7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(m <sup>2</sup> )	第13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	13.4	38,577.99	100	2011年2月
O-002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.6	19,999.97	100	2011年2月
O-003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.2	29,657.53	99.2	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	7.2	17,006.94	100	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	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	1.2	4,442.75	100	2011年3月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4	12,472.81	95.9	2006年1月
<b>オフィスビル計</b>				<b>245,500</b>	<b>45.8</b>	<b>126,712.51</b>	<b>99.4</b>	
R-001	★	エステイメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	97.9	2005年2月
R-002	★	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	85.1	2004年1月
R-003	★	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	96.7	2003年6月
R-004	★	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	96.1	2004年10月
R-005	★	エステイメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	92.4	2004年2月
R-006	★	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	83.4	2004年8月
R-007	★	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	97.5	2004年7月
R-008		エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.4	3,741.01	96.6	2004年7月
R-010	★	エステイメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	96.9	2005年11月
R-011	★	エステイメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	91.8	2005年11月
R-012		エステイメゾン巢鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	97.7	2007年2月
R-013	★	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.6	4,613.04	96.5	2006年3月
R-014		エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	98.2	2006年2月
R-015	★	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	97.0	2007年2月
R-016	★	エステイメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	95.7	2006年3月
R-017	★	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	97.1	2006年8月
R-018		エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	94.2	2006年6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> )	第13期末稼働率(%)	竣工年月
R-019	★	エステイメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	100	2006年8月
R-020	★	エステイメゾン塚本(注3)	大阪府大阪市	1,080	0.2	2,321.04	100	2006年8月
R-021		エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.4	2,824.86	92.2	2007年2月
R-022		エステイメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	96.2	2007年2月
R-023		エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	93.8	2007年2月
R-024		エステイメゾン大泉学園(注3)	東京都練馬区	790	0.1	1,362.36	100	2007年2月
R-025	★	エステイメゾン東品川(注3)	東京都品川区	2,390	0.4	2,936.72	97.2	2008年5月
R-026	★	エステイメゾン板橋区役所前(注3)	東京都板橋区	2,540	0.5	3,915.81	94.4	2007年4月
R-027		エステイメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	86.4	2007年11月
R-028	★	エステイメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	92.3	2008年1月
R-029	★	エステイメゾン四谷坂町(注3)	東京都新宿区	2,090	0.4	2,453.17	91.9	2008年3月
R-030	★	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.4	9,106.08	96.9	2007年11月
R-031		エステイメゾン上呉服(注3)	福岡県福岡市	821	0.2	2,261.91	97.0	2008年3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	100	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	94.6	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	2006年11月
R-036	★	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	92.0	2008年1月
R-037	★	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	93.5	2008年3月
R-038	★	シャームメゾンステージ博多(注4)	福岡県福岡市	2,360	0.4	9,614.80	100	2005年1月
R-039	★	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	95.8	2006年9月
R-040	★	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	99.0	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	0.4	4,427.65	97.7	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	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	92.6	2006年6月
R-044	★	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	0.4	7,514.76	100	1996年2月
R-045	★	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	98.7	2006年2月
R-046		エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	93.4	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	1.2	6,177.20	95.9	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	85.8	2008年8月
R-049	★	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	812	0.2	2,168.59	96.2	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	2005年8月
R-051	★	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100	2006年2月
R-052	★	エステイメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	97.0	2009年8月
R-053	★	エステイメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	97.8	2010年2月
R-054		エステイメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	95.5	2009年6月
R-055	★	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	95.8	2007年11月
R-056	★	エステイメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.4	2,675.11	95.0	2003年9月

# ポートフォリオ一覧②

(2021年7月末日現在)

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13期末 稼働率(%)	竣工年月
R-057	★	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	94.8	2009年 4月
R-058	★	エステイメゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	92.6	2009年 11月
R-059		エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	100	2009年 2月
R-060	★	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	100	2009年 5月
R-061		エステイメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.3	2,023.72	98.9	2009年 6月
R-062		エステイメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	91.8	2009年 10月
R-063		エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	95.1	2009年 2月
R-064		エステイメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	97.0	2009年 10月
R-065		エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	94.4	2009年 3月
R-066	★	エステイメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.5	3,180.90	96.4	2010年 4月
R-067	★	エステイメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	94.6	2009年 11月
R-068		エステイメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	96.6	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	89.7	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	96.2	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	91.4	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	91.1	2011年 1月
R-073	★	シャームゾンステージ秋葉原(注4)	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100	2006年 10月
R-074	★	エステイメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	0.5	4,809.68	83.1	2007年 10月
R-075	★	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.5	5,213.51	97.3	2006年 2月
R-076	★	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.5	9,469.65	97.8	2008年 1月
R-077	★	エステイメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	95.1	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	90.8	2007年 4月
R-079	★	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	0.8	13,812.40	100	1999年 11月
R-080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.4	2,180.78	96.6	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	90.2	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	94.3	2008年 12月
R-083	★	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	0.4	6,019.09	98.4	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	98.1	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	99.4	2011年 2月
R-086	★	シャームゾンステージ八広(注4)	東京都墨田区	1,910	0.4	3,409.16	100	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	99.0	2014年 6月
R-088		シャームゾンステージ金沢西泉(注4)	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100	2007年 9月
R-089		エステイメゾン鶯の森(注4)	三重県四日市市	830	0.2	2,280.00	100	2009年 4月
R-090		エステイメゾン港北綱島(注3)	神奈川県横浜市	2,750	0.5	6,867.48	100	2002年 3月
R-091	★	シャームゾンステージ日野(注4)	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	98.4	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	94.4	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	100	2002年 2月
R-094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.5	1,972.59	95.3	2014年 7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 (㎡)	第13期末 稼働率(%)	竣工年月
R-095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.6	2,879.20	96.0	2014年 12月
R-096		エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	91.1	2005年 8月
R-097		エステイメゾン神戸三宮(注3)	兵庫県神戸市	971	0.2	2,007.00	100	2007年 3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	93.9	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	92.3	2015年 10月
R-100	★	エステイメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	95.1	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	1.5	6,772.89	94.4	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	91.9	2017年 1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	93.8	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	95.0	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	91.3	2011年 1月
R-106	★	エステイメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	97.0	2008年 2月
R-107		エステイメゾン小倉(注3)	福岡県北九州市	1,040	0.2	3,062.59	94.3	2006年 2月
R-108		エステイメゾン井尻(注4)	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100	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	80.1	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	96.1	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	95.7	2018年 11月
R-112	★	エステイメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,020	0.6	6,808.84	100	1990年 7月
R-113		エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	0.1	1,731.52	100	2006年 2月
R-114		シャームゾンステージ広瀬通(注4)	宮城県仙台市	865	0.2	2,552.40	100	2006年 1月
R-115		エステイメゾン東別院(注4)	愛知県名古屋市	2,190	0.4	4,856.22	100	2009年 2月
R-116	★	エステイメゾン萱場(注4)	愛知県名古屋市	900	0.2	2,170.80	100	2012年 2月
R-117	★	エステイメゾン白壁南(注4)	愛知県名古屋市	660	0.1	1,240.28	100	2014年 1月
<b>住居計</b>				<b>251,018</b>	<b>46.8</b>	<b>403,889.96</b>	<b>96.5</b>	
H-001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.2	18,092.98	100	2010年 5月
H-002	★	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	22,120	4.1	11,496.08	100	2013年 10月
<b>ホテル計</b>				<b>39,320</b>	<b>7.3</b>	<b>29,589.06</b>	<b>100</b>	

(注1)「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。

(注2)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。

(注3) 2021年8月20日に譲渡する旨を、2021年7月30日付けのプレスリリースで公表しています。

(注4)8月1日以降、順次物件名称変更を行ったため、変更後の物件名称を記載しています。

# マテリアリティの特定とKPI

	マテリアリティ	KPI	取組み実績
環境 (Environment)	CO2排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオのCO2排出量(原単位) 2018年度対比20%削減(目標年2030年)</li> </ul>	2019年度実績1.6%削減(原単位) LED化、クリーンエネルギーの活用
	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>適正な廃棄物管理</li> <li>水使用量の低減を推進</li> </ul>	「5本の樹」計画に基づく在来種の積極的活用、緑化の推進 代表事例：GC品川御殿山の屋上庭園 流量制御弁の設置
	環境性能に優れた不動産への投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオのグリーン認証取得割合70% (目標年2030年)</li> </ul>	グリーン認証取得割合55.2%(2021年7月末日現在)
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継続的な実施</li> <li>地震リスク、水害リスクの開示</li> <li>サプライチェーンにおけるサステナビリティに関する取組み状況の定期的モニタリング</li> </ul>	入居者・テナント満足度調査を踏まえサービス向上につながる各種施策の実施 ポートフォリオ地震PML値1.57% 浸水リスク(浸水深度0.5m以上)のある物件割合47.0%
	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>積水ハウスマッチングプログラムへの参加</li> </ul>	災害救援自動販売機やAED（自動体外式除細動器）等防災関連設備の導入 シェアサイクルやフードトラックの導入 献血イベントへの会議室提供 積水ハウスマッチングプログラムの導入
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要指標(a.~d.は目標年2023年) 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.平均有給休暇取得率：70% d.男性の育児休業取得率：100% e.年間社外研修受講回数：2回/人 f.年間研修参加率：100%</li> <li>積水ハウスグループ人権方針の実践</li> </ul>	2020年度実績 a.女性管理職比率：3.6% b.1人当たり月平均総労働時間：167時間 c.平均有給休暇取得率：40.5% d.男性の育児休業取得率：対象者なし e.年間社外研修受講回数：1.5回/人 f.年間研修参加率：96.1%
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</li> <li>内部管理体制の強化</li> </ul>	外部コンサルティングの活用を検討 内部監査等、定期的に内部統制プロセスチェックを実施
	ステークホルダーへの 情報開示と対話	<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>	ESGレポートの発行 ウェブサイト個人投資家向けページを新たに作成 個人投資家向けオンラインセミナーへの参加 機関投資家向け非対面式IRミーティングの実施

・ KPIは、「ESGレポート2020」を基に主要項目を記載。

# 投資主の状況

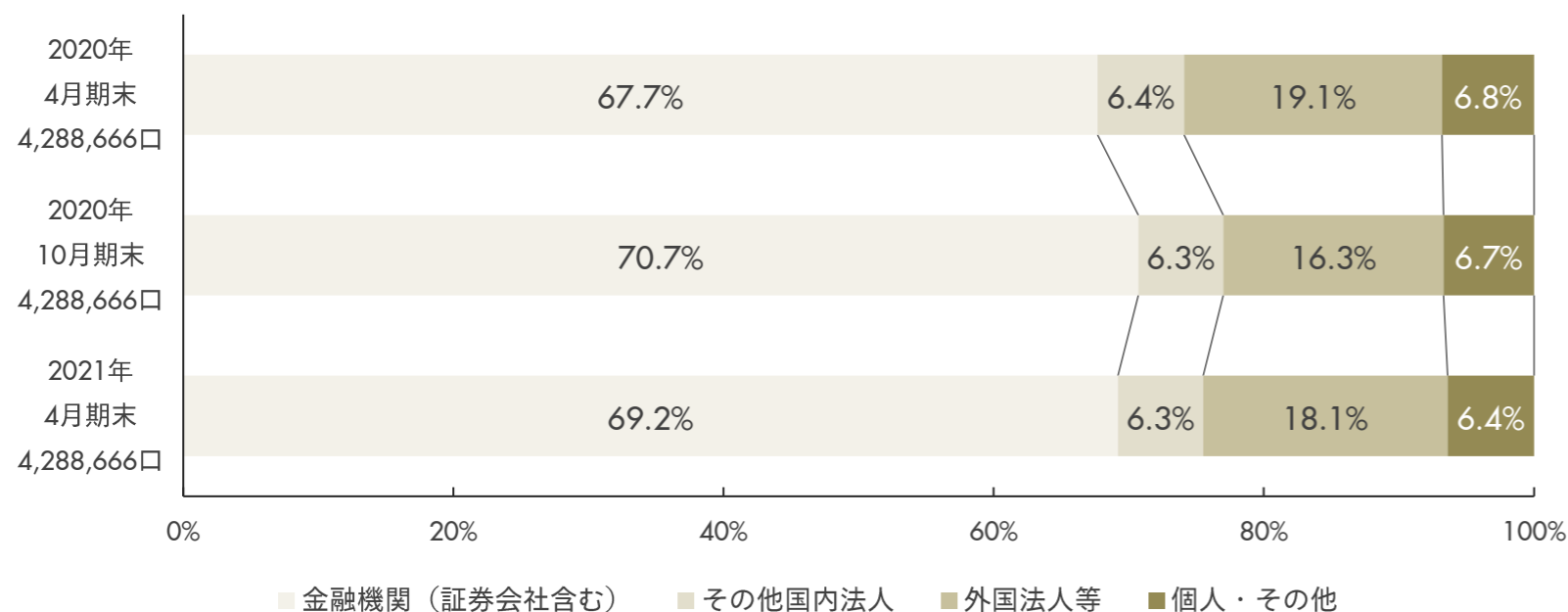
## ■ 所有者別投資口数

所有者区分	2020年10月期末		2021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	286,423	6.7	276,300	6.4	△10,123	△0.3
金融機関	2,824,088	65.9	2,858,920	66.7	+34,832	+0.8
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	401,687	9.4	392,239	9.1	△9,448	△0.3
信託銀行	2,091,554	48.8	2,115,567	49.3	+24,013	+0.5
生命保険会社	92,899	2.2	84,500	2.0	△8,399	△0.2
損害保険会社	—	—	14,300	0.3	+14,300	+0.3
信用金庫	114,757	2.7	106,624	2.5	△8,133	△0.2
その他	123,191	2.9	145,690	3.4	+22,499	+0.5
その他国内法人	270,707	6.3	271,375	6.3	+668	—
外国法人等	699,675	16.3	774,499	18.1	+74,824	+1.8
証券会社	207,773	4.8	107,572	2.5	△100,201	△2.3
合計	4,288,666	100.0	4,288,666	100.0	—	—

## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2020年10月期末		2021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	18,471	95.8	18,107	95.6	△364
金融機関	197	1.0	198	1.0	+1
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	50	0.3	50	0.3	—
信託銀行	9	0.0	10	0.1	+1
生命保険会社	8	0.0	8	0.0	—
損害保険会社	—	—	1	0.0	+1
信用金庫	64	0.3	63	0.3	△1
その他	66	0.3	66	0.3	—
その他国内法人	341	1.8	334	1.8	△7
外国法人等	248	1.3	278	1.5	+30
証券会社	22	0.1	25	0.1	+3
合計	19,279	100.0	18,942	100.0	△337

## ■ 所有者別投資口数の推移 (投資口数ベース)



## ■ 2021年4月期(第13期)末 投資主上位5社

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)	1,001,383	23.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	739,425	17.2%
積水ハウス株式会社	200,750	4.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	174,735	4.1%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	116,889	2.7%



# 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	62名 (2021年7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

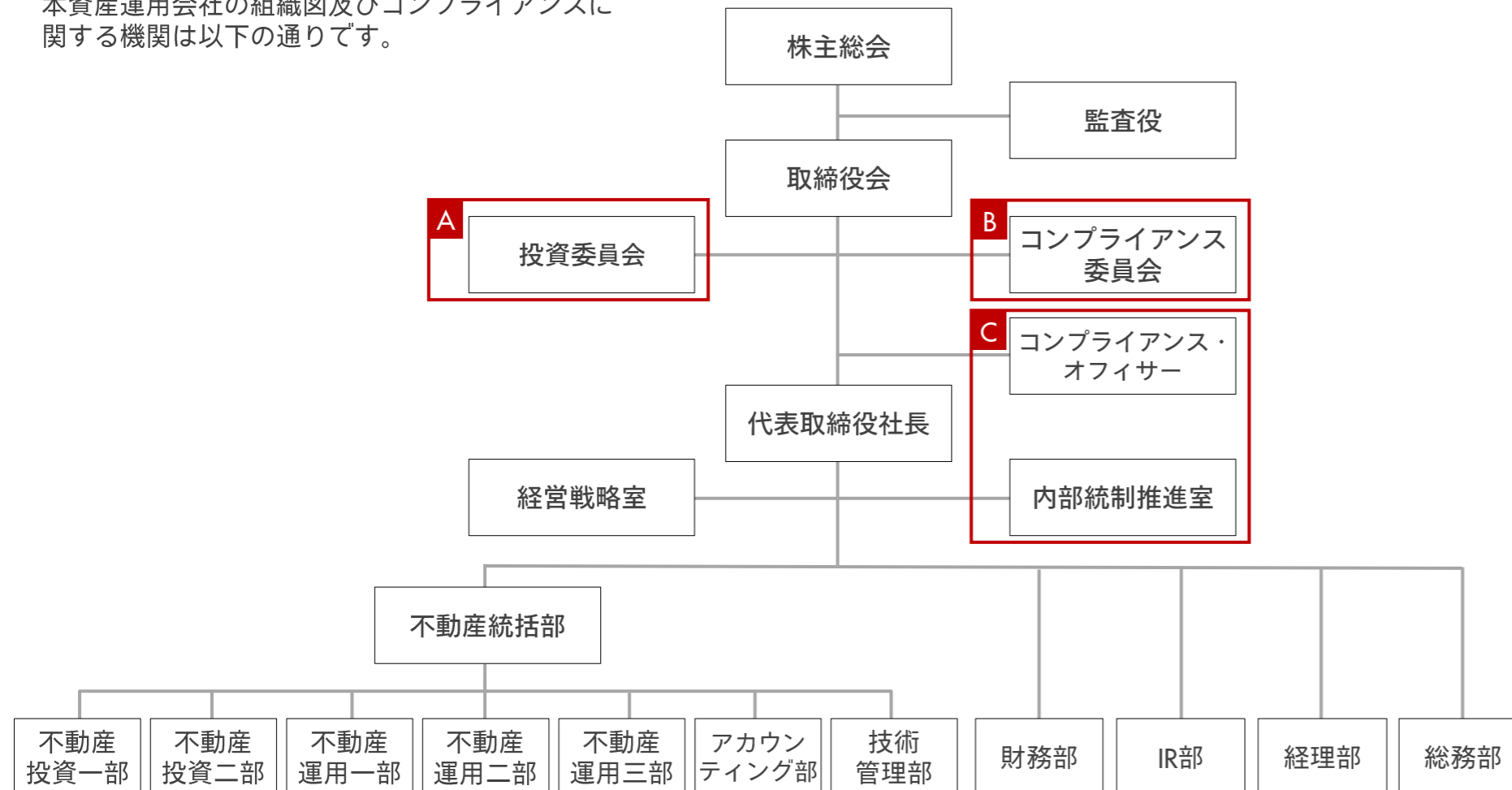
## ■ 資産運用報酬体系

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：無し)
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：無し)
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

本資産運用会社の組織図及びコンプライアンスに関する機関は以下の通りです。



## ■ 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、内部統制推進室長、経営戦略室長、不動産統括部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長ならびに外部委員<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、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：本書の日付現在、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、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：本書の日付現在、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。

# 投資口価格の推移 (2014年12月3日～2021年7月31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。

# 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

SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人 証券コード：3309

2021年08月18日 15:00現在 (リアルタイム) 取引値 **95,900** 円 前日比 **1,300** 円 出来高 (20分遅れ) **6,846** 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** 2021年 7月30日 **決算・業績** 2021年10月期及び2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ 2021年

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

個人投資家の皆様へ  
▶ 詳細はこちら

# 各用語について

## P.5(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。
- ・「ポートフォリオ全体の平均築年数」は、2021年7月末日現在の築年数を取得価格で加重平均して算出して記載しています。

## P.6(積水ハウス・リート投資法人(SHR)のポートフォリオ)

- ・「積水ハウス不動産各社(6社)」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である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)、積水ハウス不動産九州(株)の総称です。

## P.7(第14期に公表した物件入替の概要)

- ・戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等を「プライム・プロパティ」と呼称し、重点的な投資対象としています。
- ・「譲渡損益（見込）」は、2021年7月30日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。
- ・「鑑定NOI」は、譲渡した住居9物件については2021年4月末日時点の各鑑定評価書、取得予定の住居5物件については2021年7月1日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIの金額をそれぞれ合計して記載しています。
- ・「鑑定NOI利回り」は、取得予定の住居5物件の鑑定NOIを取得予定価格にて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「平均築年数」は、2021年7月30日現在における築年数を譲渡した住居9物件については取得価格で、取得予定の住居5物件については取得予定価格で加重平均して算出しています。

## P.9(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。

## P.11(ポートフォリオ稼働率)

- ・「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。

## P.12(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、2020年10月末及び2021年4月末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。

## P.22(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。

## P.28～29(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いません。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、本書の内容（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

---