



積水ハウス・リート投資法人

IR説明資料

2022年2月24日

# 目次

1. 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の仕組み
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

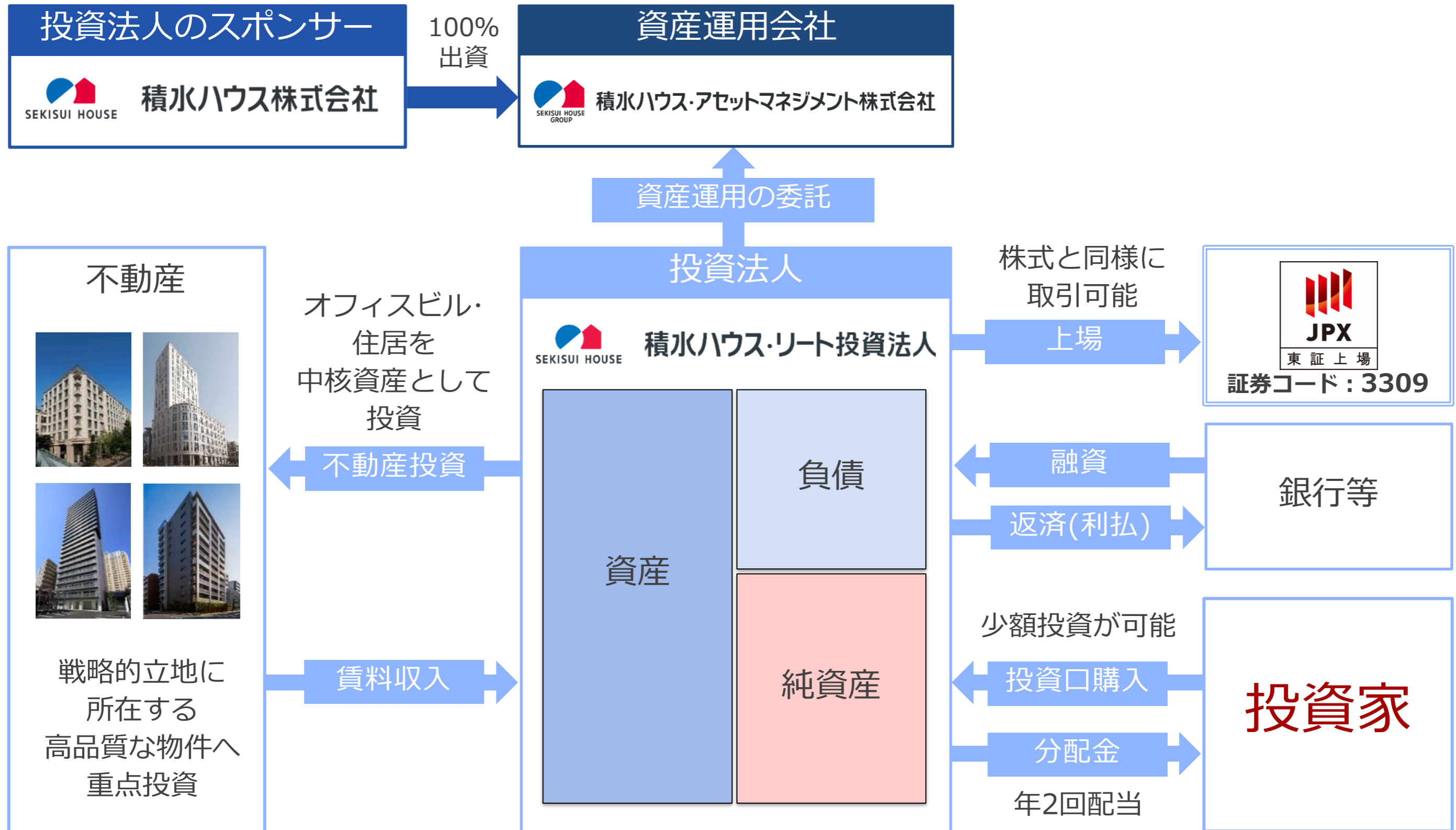
## 参考資料

<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。
- 本資料において、本投資法人の保有物件のブランド名である「プライムメゾン」を「PM」、「エスティメゾン」を「EM」、「ガーデンシティ」を「GC」、「ガーデンアベニュー」を「GA」と略記することがあります。
- 本資料において、本投資法人が用いる主たる賃貸借スキームの1つである「マスターリース」を「ML」と略記することがあります。
- 特段の記載のない限り、金額は単位未満切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

# 1. 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の仕組み

# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の仕組み



## 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投資

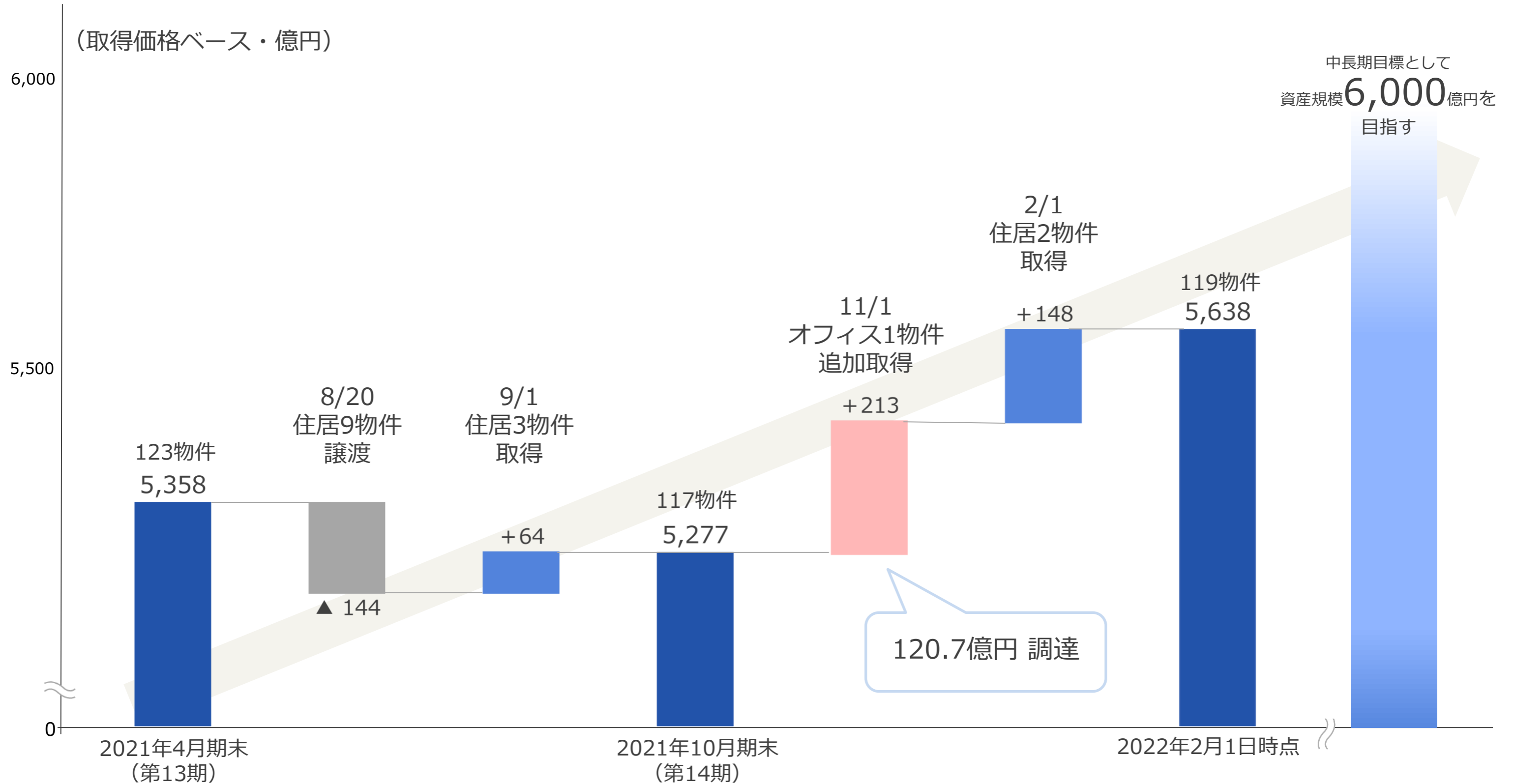
## 概要

|       |                                                    |
|-------|----------------------------------------------------|
| 決算期   | 4月／10月 (年2回)                                       |
| 投資口価格 | 76,400円 (2022年2月14日時点)                             |
| 利回り   | 4.4% (2022年2月14日時点・第15期/第16期予想分配金ベース)              |
| 格付    | AA (株式会社日本格付研究所(JCR))<br>AA- (株式会社格付投資情報センター(R&I)) |

# 資産規模

2021年11月に公募増資等を実施し、5,638億円まで資産規模を拡大

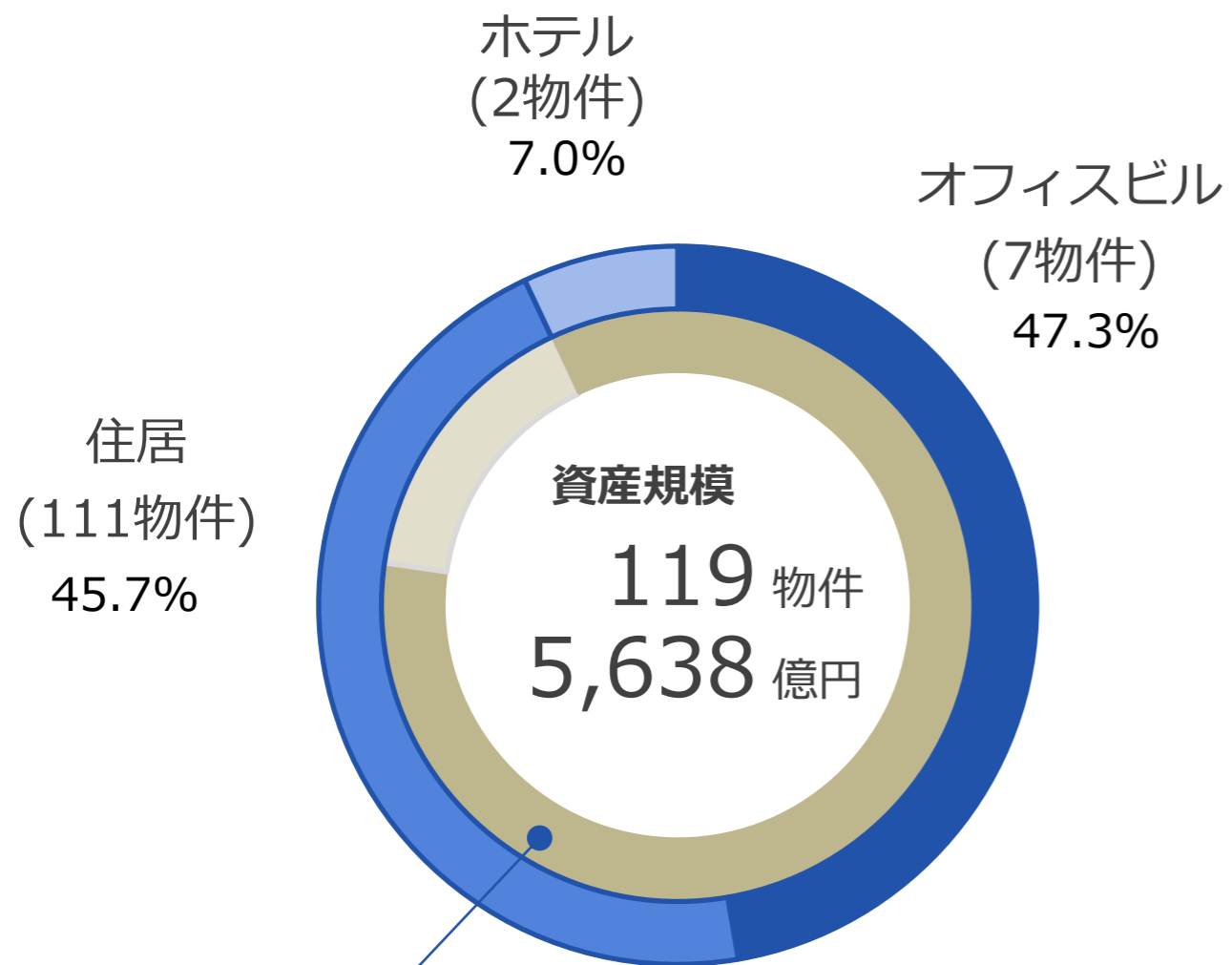
(取得価格ベース・億円)



# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)のポートフォリオ

## 引き続きオフィスビルと住居を中核としたポートフォリオを構築する方針

### ▶ 用途別内訳 (2022年2月1日時点)



積水ハウスグループからの取得比率 79.6%  
4,486億円/66物件



うち積水ハウスからの取得 4,064億円/51物件

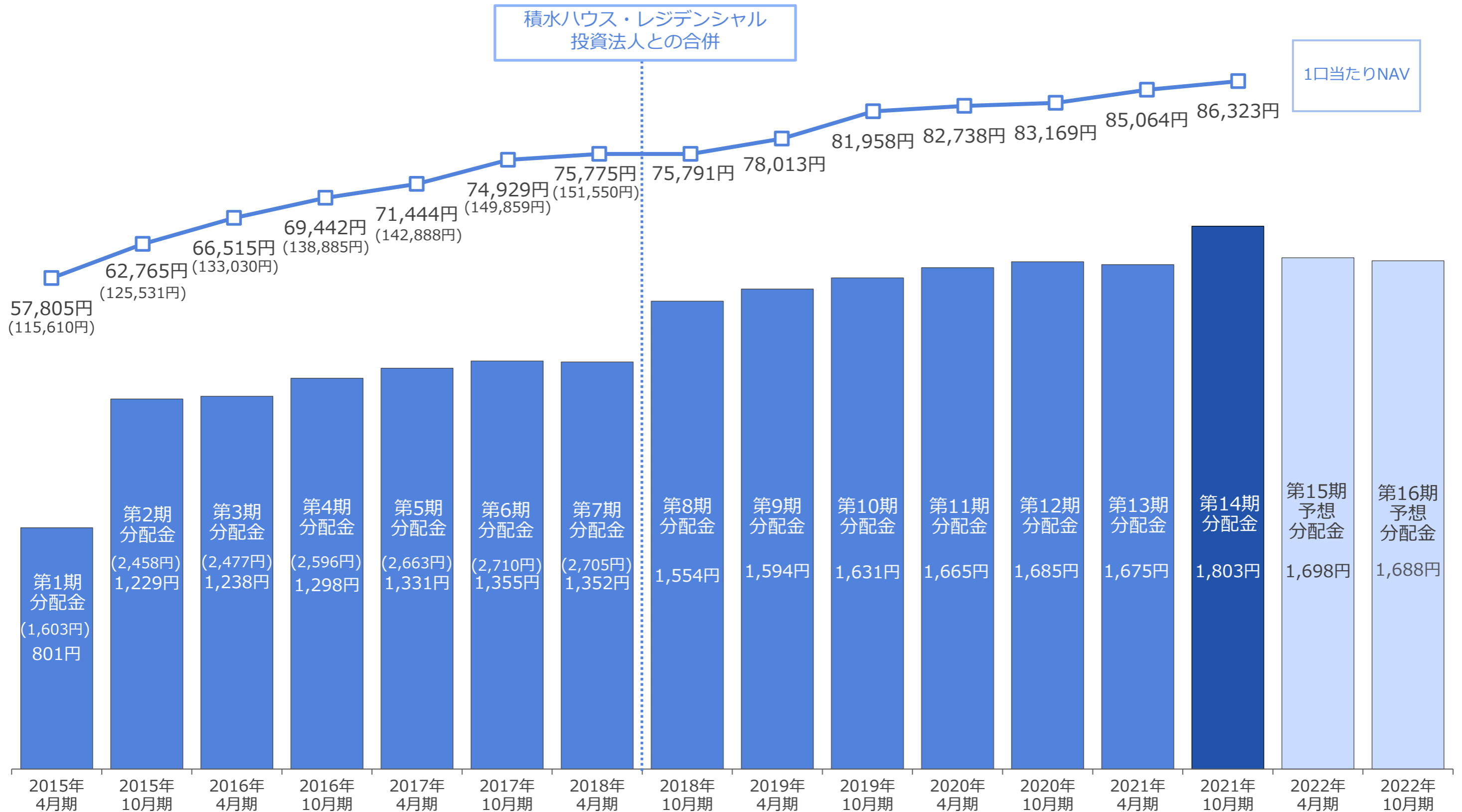
### ▶ ポートフォリオ構築方針

| 用途          | 投資比率<br>(取得価格ベース) | 中長期的な<br>投資比率目標      |
|-------------|-------------------|----------------------|
| <b>中核資産</b> |                   |                      |
| オフィスビル      | 30~55%            | 45%程度                |
| 住居          | 30~55%            | 45%程度                |
| ホテル         | 0~30%             | 15%程度<br>(ホテルは10%程度) |
| 商業施設等       | 0~10%             |                      |



# 1口当たり分配金とNAVの推移

## 1口当たり分配金とNAVは上場以来堅調に推移

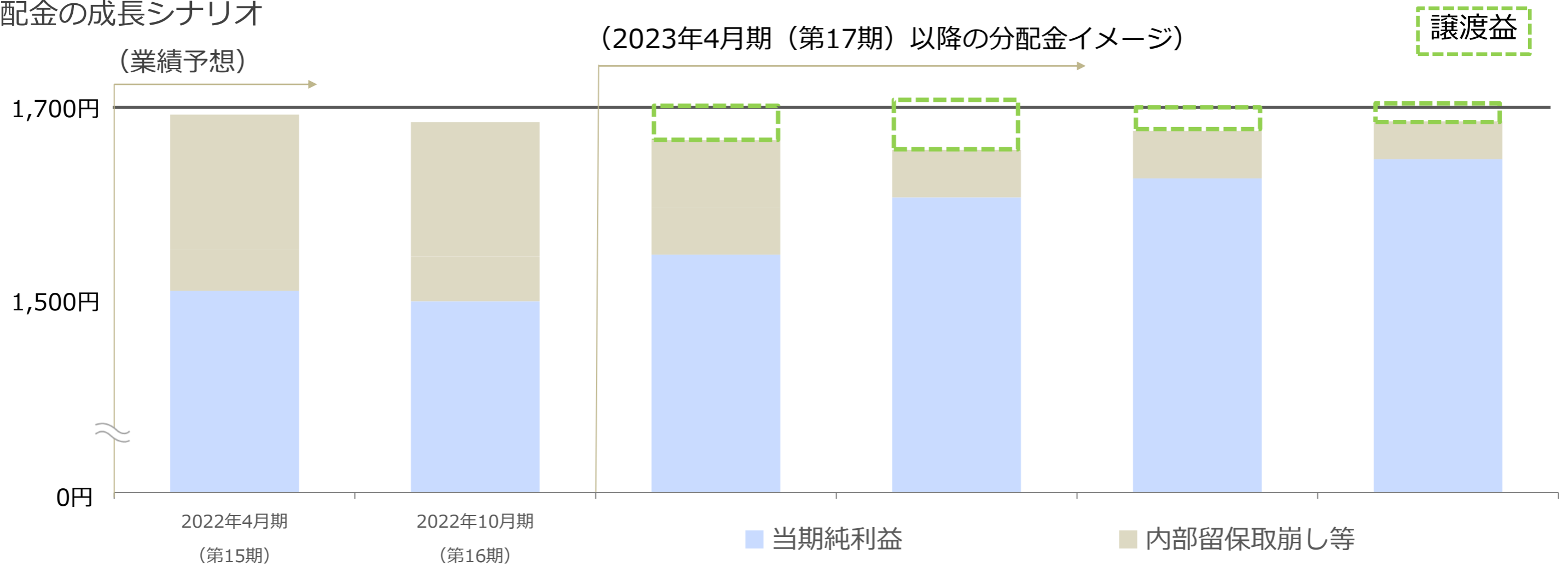


・ 第7期以前の1口当たり分配金及びNAVは、2018年5月1日に投資口1口につき2口の割合の投資口分割を実施したため、投資口分割調整前の実績値である括弧内の数値を2で除した金額を記載しています。

# 当面の分配金目標

分配金は1,700円程度の維持に努める

## ▶ 分配金の成長シナリオ



## ▶ 今後の課題

オフィスビルにおける  
空き区画の早期埋め戻し

ホテルの業績回復による  
歩合賃料の発生

## ▶ 分配金水準の安定化に向けた施策

資産の入替による譲渡益の計上

資産取得による収益基盤の強化

# 積水ハウスグループによる充実したスポンサーサポート

日本全国を対象に多くの物件取得機会を確保   パイプラインの総額は約2,300 億円

## ▶ 積水ハウス

### ■ 賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況

|                 | 物件名称（仮称含む）    | 所在地     | （予定）戸数 | （予定）延床面積（㎡） |
|-----------------|---------------|---------|--------|-------------|
| 竣工済 5物件<br>862戸 | プライムメゾン江古田の杜  | 東京都中野区  | 525    | 41,548.25   |
|                 | プライムメゾン早稲田通り  | 東京都新宿区  | 65     | 2,582.62    |
|                 | プライムメゾン方南町    | 東京都中野区  | 70     | 3,210.49    |
|                 | プライムメゾン新橋タワー  | 東京都港区   | 124    | 9,762.76    |
|                 | プライムメゾン門前仲町   | 東京都江東区  | 78     | 3,184.03    |
| 建築中 7物件<br>678戸 | プライムメゾン湯島     | 東京都文京区  | 139    | 9,829.43    |
|                 | プライムメゾン中野坂上   | 東京都中野区  | 115    | 4,544.16    |
|                 | プライムメゾン墨田本所   | 東京都墨田区  | 49     | 2,226.84    |
|                 | プライムメゾン桜新町    | 東京都世田谷区 | 40     | 1,932.04    |
|                 | プライムメゾン西早稲田   | 東京都新宿区  | 49     | 2,248.30    |
|                 | プライムメゾン蒲田     | 東京都大田区  | 141    | 5,464.23    |
|                 | プライムメゾン横浜WEST | 神奈川県横浜市 | 145    | 8,708.53    |
| 企画済 6物件         | -             | -       | -      | -           |

### ■ 直近の主な都市再開発プロジェクトの実績

| 物件名称（プロジェクト名称） | 所在地     | 主な用途                    | 竣工（予定）時期 |
|----------------|---------|-------------------------|----------|
| フレイザースイート赤坂東京  | 東京都港区   | サービス<br>アパートメント         | 2019年12月 |
| ガーデンキューブ渋谷神南   | 東京都渋谷区  | オフィスビル・<br>店舗           | 2021年1月  |
| ウェスティンホテル横浜    | 神奈川県横浜市 | ホテル・<br>サービス<br>アパートメント | 2022年2月  |



プライムメゾン  
江古田の杜  
(東京都中野区)



プライムメゾン  
方南町  
(東京都中野区)



フレイザースイート  
赤坂東京  
(東京都港区)



ガーデンキューブ  
渋谷神南  
(東京都渋谷区)



ウェスティンホテル  
横浜  
(神奈川県横浜市)

### ■ 本投資法人が保有する優先交渉権

| 物件名称          | 所在地    | 主な用途   | 未取得<br>準共有持分 |
|---------------|--------|--------|--------------|
| 赤坂ガーデンシティ     | 東京都港区  | オフィスビル | 34.55%       |
| ザ・リッツ・カールトン京都 | 京都府京都市 | ホテル    | 51.00%       |

## ▶ 積水ハウス不動産各社（6社）

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



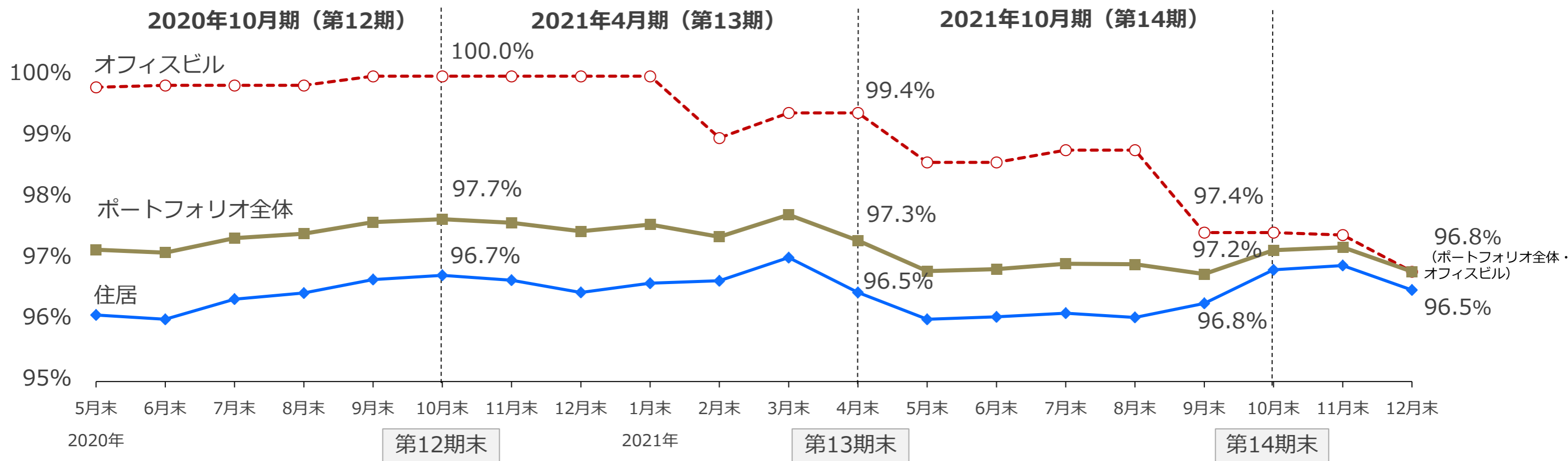
住居の取得機会の確保

## 3. 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97%程度で推移

### ▶ 用途別稼働率の月次推移（2020年5月末以降）



### ▶ 用途別稼働率

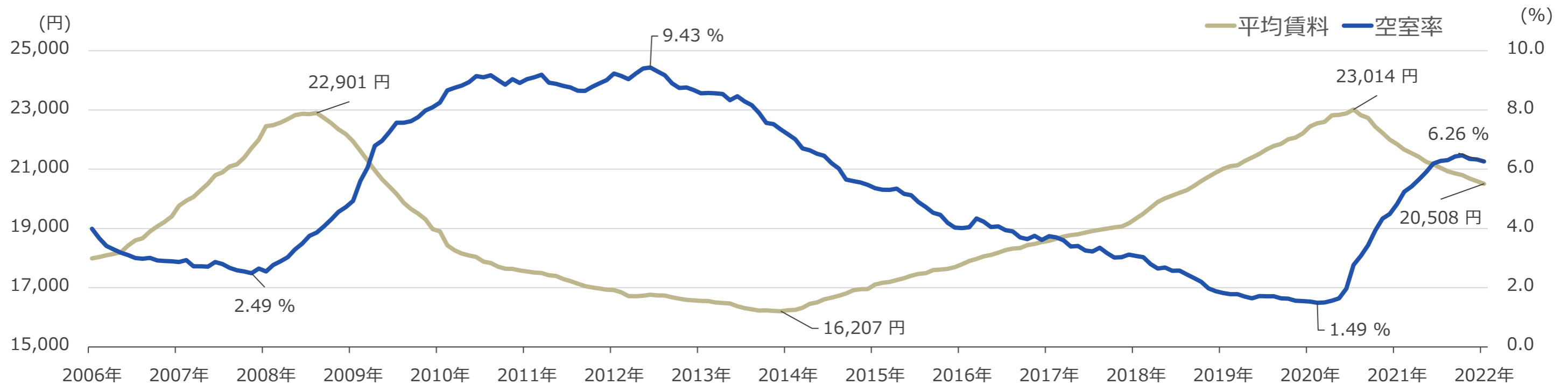
|           | 2020年10月期(第12期) |        |                     | 2021年4月期(第13期) |        |                         | 2021年10月期(第14期) |        |                   |
|-----------|-----------------|--------|---------------------|----------------|--------|-------------------------|-----------------|--------|-------------------|
|           | 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%          | 99.9%  | (9月・10月末)<br>100.0% | 99.4%          | 99.6%  | (11月・12月・1月末)<br>100.0% | 97.4%           | 98.3%  | (7月・8月末)<br>98.8% |
| 住居        | 96.7%           | 96.4%  | (10月末)<br>96.7%     | 96.5%          | 96.6%  | (3月末)<br>97.0%          | 96.8%           | 96.2%  | (10月末)<br>96.8%   |
| ホテル       | 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)<br>97.7%     | 97.3%          | 97.5%  | (3月末)<br>97.7%          | 97.2%           | 96.9%  | (10月末)<br>97.2%   |

- 稼働率は2020年5月から2021年12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。
- 2021年11月及び12月末については、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。

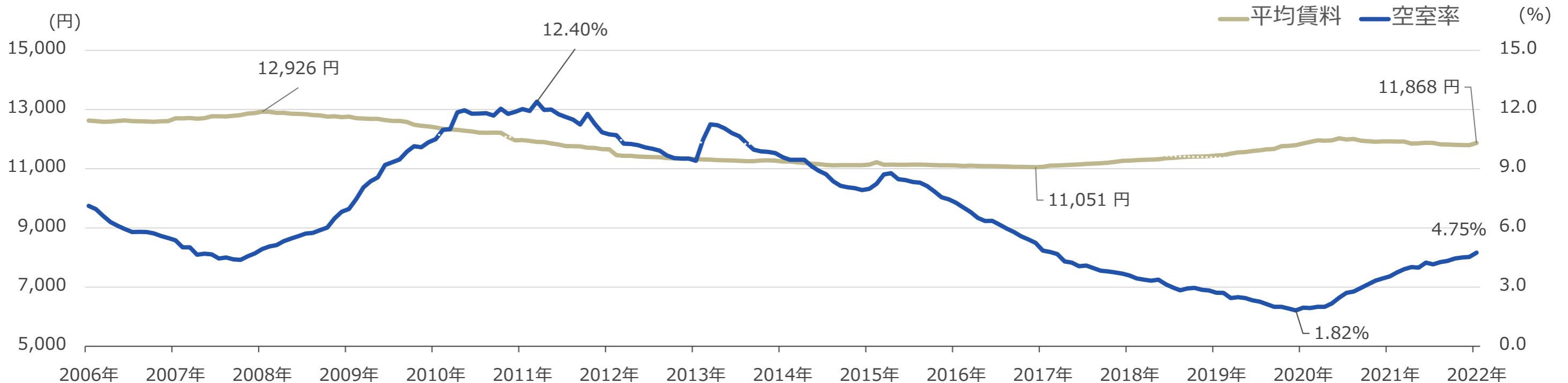
# オフィスマーケット状況(東京・大阪)

## 東京ビジネス地区の空室率上昇は、一旦歯止めがかかる

### ▶ 東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



### ▶ 大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



・ 「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」及び「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」を基に本資産運用会社が作成しています。

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

・ 「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区（梅田地区、南森地区、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。

# オフィスビルポートフォリオ一覧

オフィスビルは東京に3物件、大阪に3物件、名古屋に1物件保有

2021年10月末日時点

|                         | 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<br>(円/坪) |        | エンドテナント稼働率 |        |
|-------------------------|---------|---------|-------|------------|-------|------------------------|--------|------------|--------|
|                         |         | (百万円)   | 占有比   | (㎡)        | 占有比   | 第13期末                  | 第14期末  | 第13期末      | 第14期末  |
| ガーデンシティ品川御殿山            | 東京都品川区  | 71,950  | 13.6% | 38,577.99  | 7.2%  | 26,626                 | 26,684 | 100.0%     | 95.5%  |
| 赤坂ガーデンシティ               | 東京都港区   | 28,700  | 5.4%  | 12,472.81  | 2.3%  | 30,125                 | 30,212 | 95.9%      | 87.8%  |
| 本町南ガーデンシティ              | 大阪府大阪市  | 44,000  | 8.3%  | 29,657.53  | 5.5%  | 22,690                 | 22,740 | 99.2%      | 100.0% |
| 本町ガーデンシティ<br>(オフィスビル部分) | 大阪府大阪市  | 38,600  | 7.3%  | 17,006.94  | 3.2%  | 32,009                 | 31,897 | 99.7%      | 100.0% |
| HK淀屋橋ガーデンアベニュー          | 大阪府大阪市  | 4,400   | 0.8%  | 4,554.52   | 0.8%  | 17,950                 | 17,950 | 100.0%     | 100.0% |
| 広小路ガーデンアベニュー            | 愛知県名古屋市 | 6,350   | 1.2%  | 4,442.75   | 0.8%  | 23,618                 | 23,512 | 100.0%     | 100.0% |
| 御殿山SHビル                 | 東京都品川区  | 51,500  | 9.8%  | 19,999.97  | 3.7%  | 30,000                 | 30,000 | 100.0%     | 100.0% |
| オフィスポートフォリオ合計           |         | 245,500 | 46.5% | 126,712.51 | 23.6% | 26,880                 | 26,868 | 99.4%      | 97.4%  |

|                                           |        |        |        |        |
|-------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 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 (パススルー化時期未定) | 29,280 | 29,280 | 100.0% | 100.0% |
|-------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|

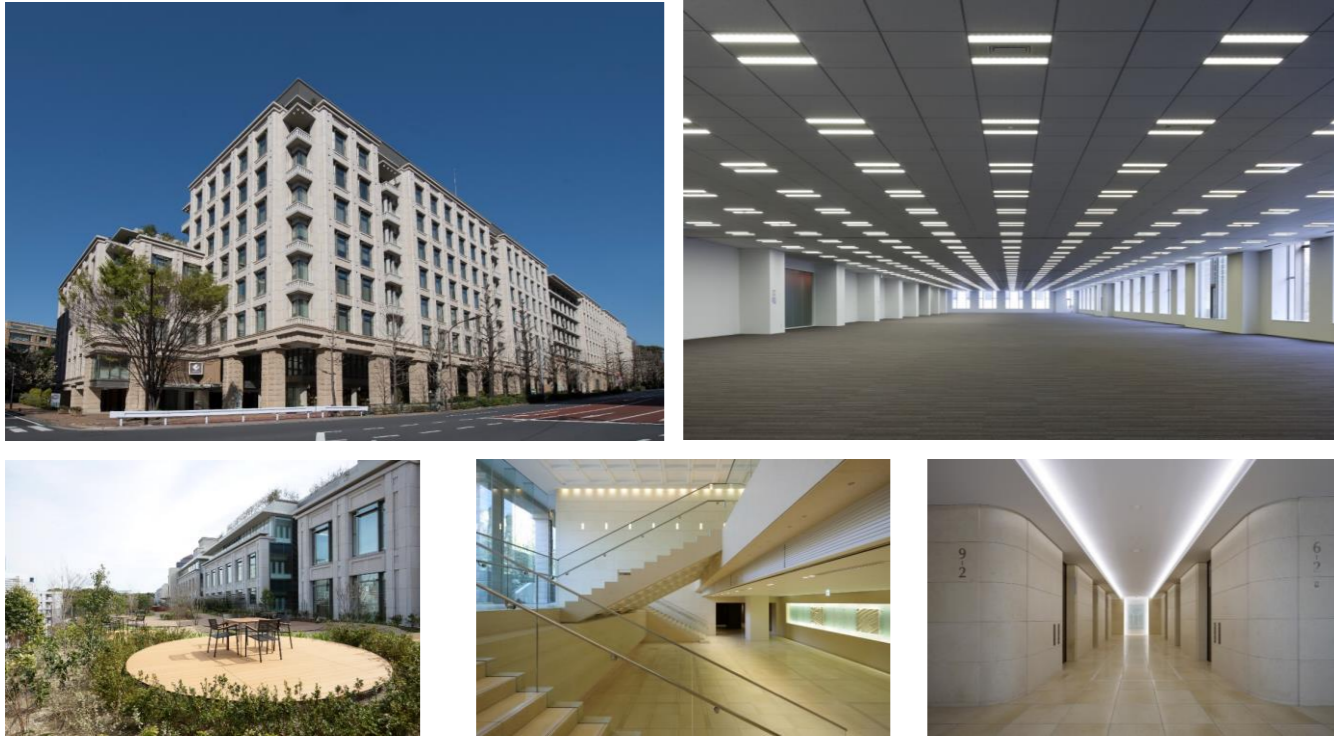
|                           |        |        |       |       |
|---------------------------|--------|--------|-------|-------|
| オフィスポートフォリオ合計 (賃料固定ML考慮後) | 26,514 | 26,508 | 99.4% | 97.4% |
|---------------------------|--------|--------|-------|-------|

- 赤坂ガーデンシティの各計数は、2021年11月1日付で取得した追加取得部分を含めずに算出しています。
- 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定MLの契約満了日は2022年5月18日(中途解約は可能)です。
- 取得価格及び賃貸可能面積の占有比については、ポートフォリオ全体に対する比率を記載しています。
- 本ページは賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)のエンドテナント及び各オフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出しています。

# オフィスビルリーシング状況

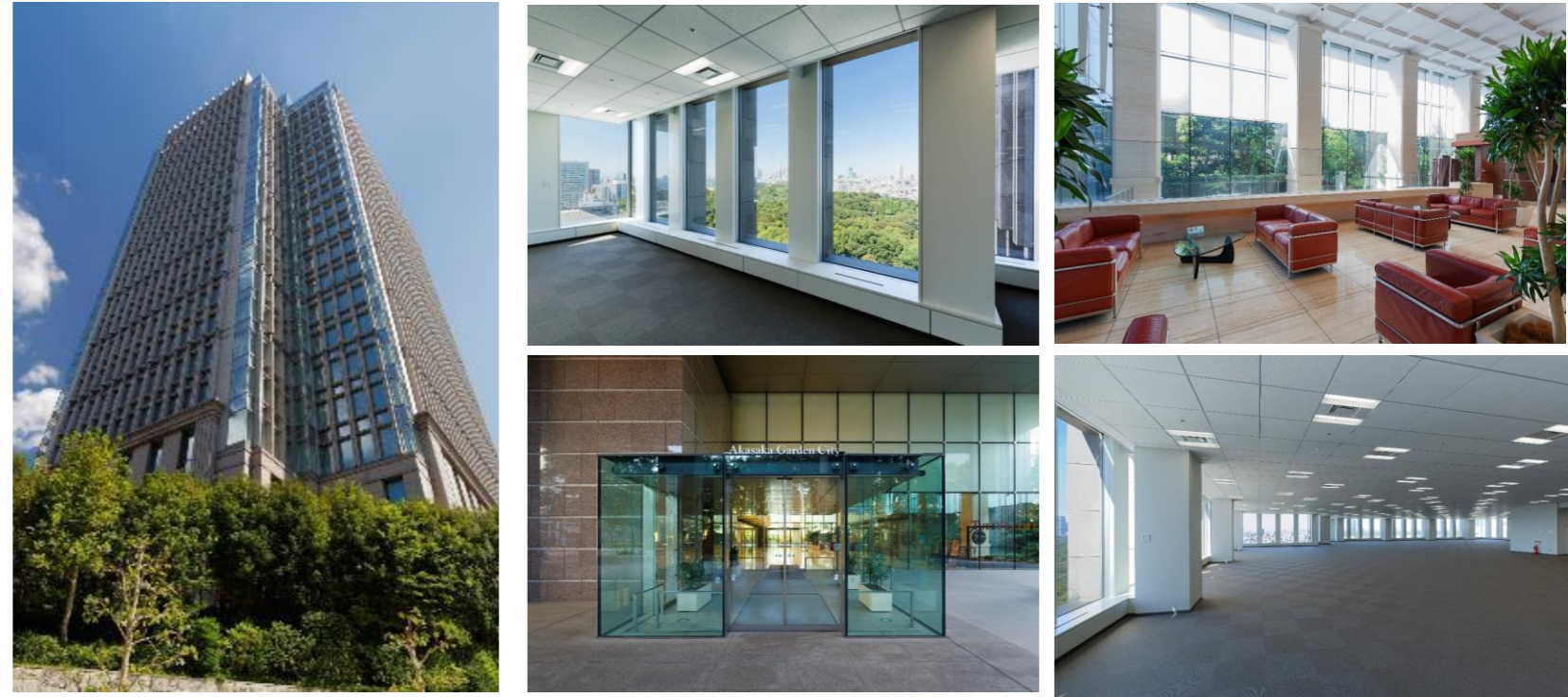
東京圏は解約・減床が発生しており、早期埋戻しに注力  
大阪圏、名古屋圏に所在するオフィスビルは好調な運用状況を継続

## ガーデンシティ品川御殿山（東京都品川区）



- 0.3フロア(1,716.86㎡)の空室が発生  
うち0.2フロア(1,189.94㎡)は新規テナントと成約済
- 大口テナント1社と減床について交渉中
  - ・ 減床が発生するのは第16期を想定
  - ・ 区画の分割も視野に、リーシングを実施
- 空室リスク 第16期50円/口 程度を業績に織込済
- 高品質及び環境配慮型物件であることを訴求
- 更なる利便性や快適性の向上策を検討中

## 赤坂ガーデンシティ（東京都港区）



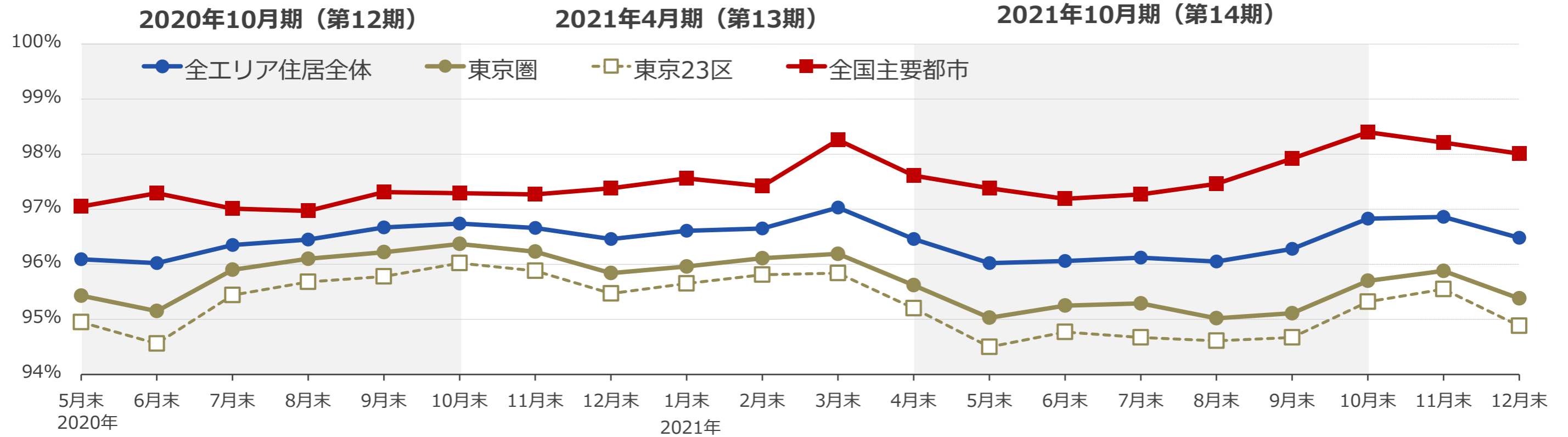
- 本資料の日付現在、2フロア(2,302.64㎡)の空室
- 合計2.8フロア(3,122.22㎡)の空室が発生  
0.8フロア(819.58㎡)は新規テナントと成約済  
うち0.3フロア(311.03㎡)はダウンタイム2ヶ月と早期に成約
- 2021年1月～11月末までの問合せ数：85件
- 空室の規模や特性に応じたリーシング戦略による募集活動の実施
- VR 映像を使ったリーシング活動を実施



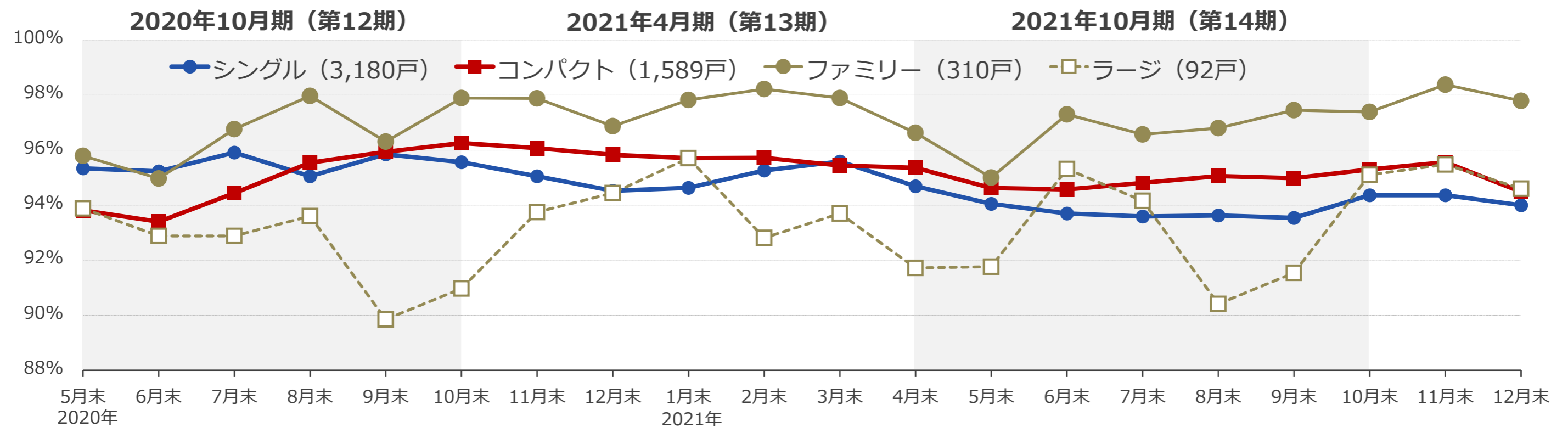
# 住居ポートフォリオ状況

## 住居全体の稼働率は96%台を安定して推移

### ▶ エリア別稼働率の月次推移 (2020年5月末以降)



### ▶ 東京23区の部屋タイプ別稼働率の月次推移 (2020年5月末以降)

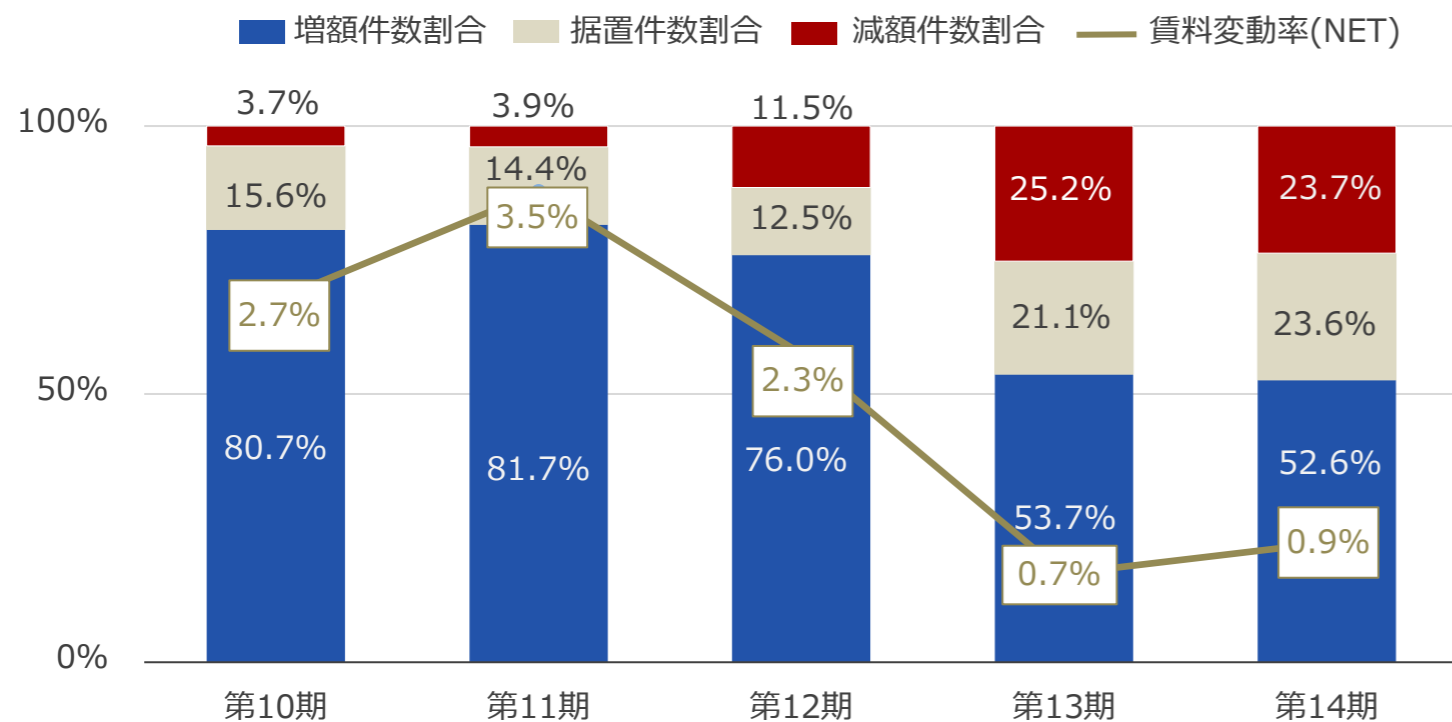


- ・ 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、各用語についてをご参照ください。
- ・ 部屋タイプ別の戸数は、2021年12月末日時点に記載しています。
- ・ 2021年11月末及び12月末については、本資料作成日現在において入手可能な情報を基に算出した数値であり、今後修正される可能性があります。

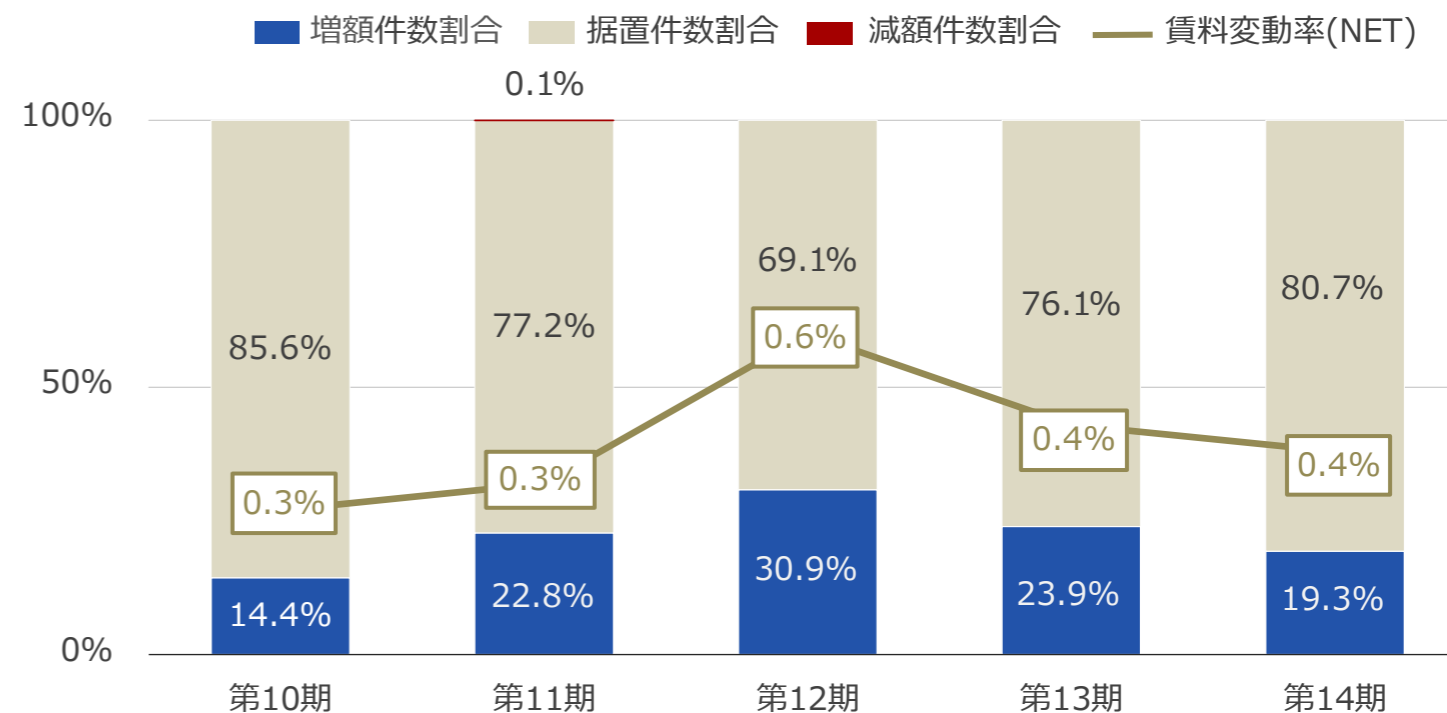
# 住居ポートフォリオの賃料動向

新規契約時の賃料変動率はプラスを維持 更新率は安定して推移

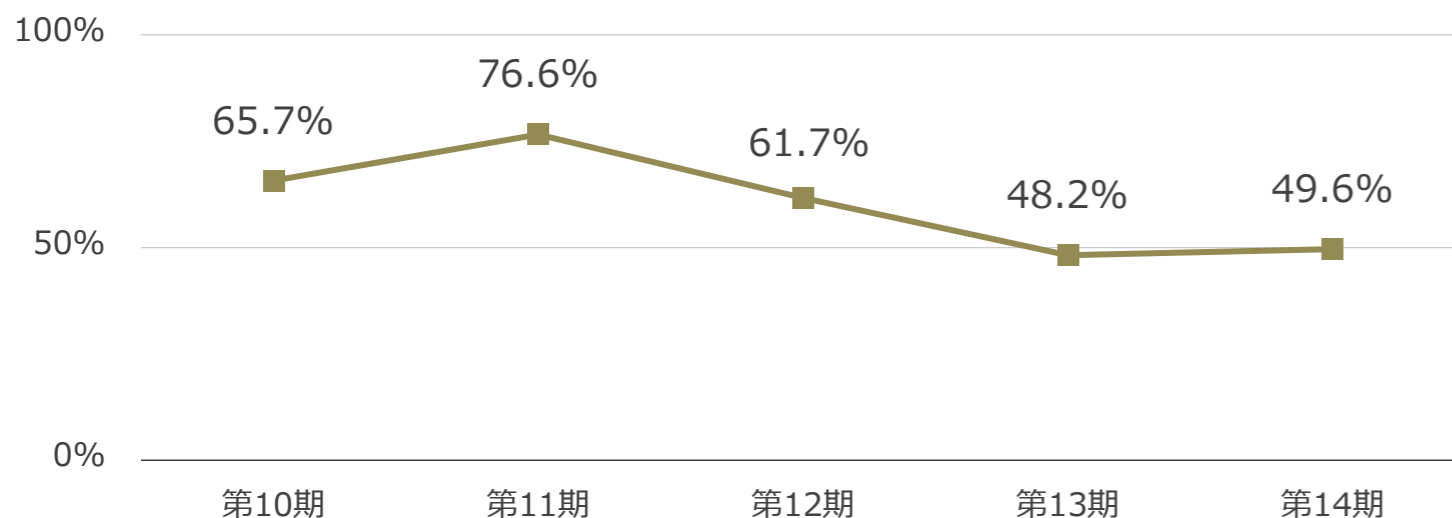
## ▶ 新規契約時の賃料動向



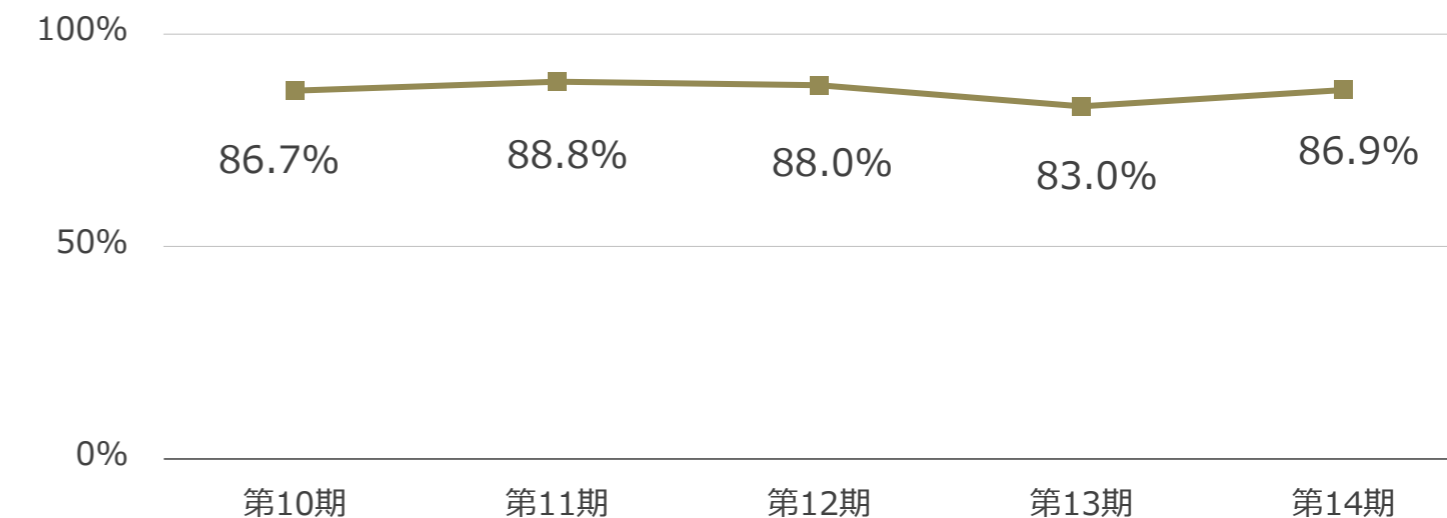
## ▶ 更新契約時の賃料動向



## ▶ 礼金取得率



## ▶ 更新率



• 賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。

# ホテルポートフォリオ状況

ザ・リッツ・カールトン京都は第14期以降、第16期まで歩合賃料が未発生

## ▶ 各期におけるホテル賃料

ザ・リッツ・カールトン京都の第14期～第16期の歩合賃料の減少部分については、第13期実績との差額259百万円を内部留保を活用し各期で分配する方針

|                      | 第12期実績        | 第13期実績        | 第14期実績        | 第15期予想        | 第16期予想        |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>セントレジスホテル大阪</b>   | <b>410百万円</b> | <b>402百万円</b> | <b>402百万円</b> | <b>402百万円</b> | <b>402百万円</b> |
| うち収益連動賃料の額           | (8百万円)        | (-百万円)        | (-百万円)        | (-百万円)        | (-百万円)        |
| うち固定賃料の額             | (402百万円)      | (402百万円)      | (402百万円)      | (402百万円)      | (402百万円)      |
| <b>ザ・リッツ・カールトン京都</b> | <b>475百万円</b> | <b>475百万円</b> | <b>215百万円</b> | <b>215百万円</b> | <b>215百万円</b> |
| うち歩合賃料の額             | (259百万円)      | (259百万円)      | (-百万円)        | (-百万円)        | (-百万円)        |
| うち固定賃料の額             | (215百万円)      | (215百万円)      | (215百万円)      | (215百万円)      | (215百万円)      |

## ▶ 保有するホテルのご紹介

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)



ザ・リッツ・カールトン京都



## 4. ESGへの取組み

# ESGへの取組み

## KPI（目標）に対する達成状況や事業環境の変化等を踏まえ、見直しを実施

積水ハウス・リート投資法人では持続可能な社会を見据え、マテリアリティ（重要課題）とKPI（目標）を設定しています。

### ▶ KPI（目標）の見直し

#### ■ CO<sub>2</sub>排出量の削減

ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出（原単位）（目標年：2030年度）

2018年度対比で  
20%削減



2018年度対比で  
**50%削減**

#### 削減幅の引上げ

2020年度実績（2018年度対比）

**18.8%** 削減

#### ■ 環境性能に優れた不動産への投資

ポートフォリオのグリーン認証取得割合（延床面積ベース）

70%  
（目標年2030年度）



**70%以上**  
（目標年2022年度）

#### 目標時期の前倒し

グリーン認証取得割合実績(2022年1月末日時点)

**58.2%**

### ▶ ESG経営のリーディングカンパニーを目指す積水ハウス

スポンサーの積水ハウスは「『わが家』を世界一 幸せな場所にする」をグローバルビジョンに掲げ、ビジョン達成のため、「ESG経営のリーディングカンパニー」を目指しています。

### ▶ ESGレポートの発行

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の持続可能な社会の実現に向けた取組みをご理解頂くとともに、ステークホルダーの皆様とのエンゲージメントを図ることを目的として、年に1度、ESGレポートを発行しています。



# 參考資料

# J-REITの主な特徴

利益の大部分を投資家の皆様へ分配(高い配当性向)

## J-REIT(投資法人)



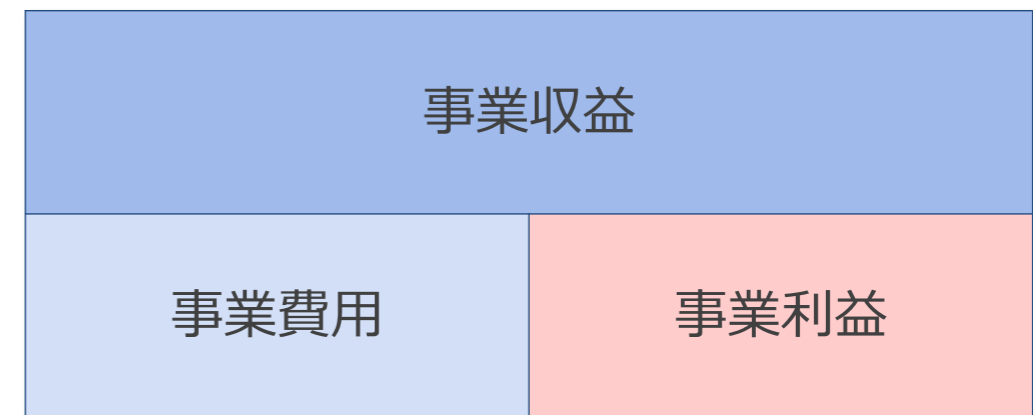
配当可能利益の90%超を分配する等の条件を満たすと法人税が実質的に免除されるため、配当可能利益の大部分を投資家に分配しています



J-REITの分配金は、上場会社(株式会社)の配当に比べて有利な傾向

配当可能利益の90%超を分配

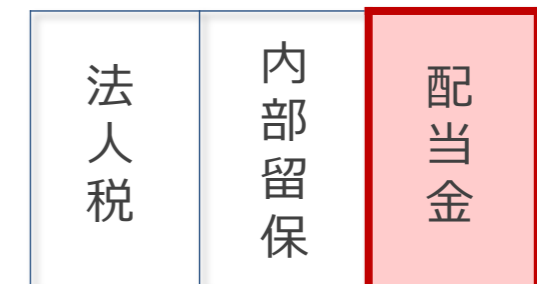
## 上場会社(株式会社)



税引後の利益から、各社の配当方針に基づいて配当



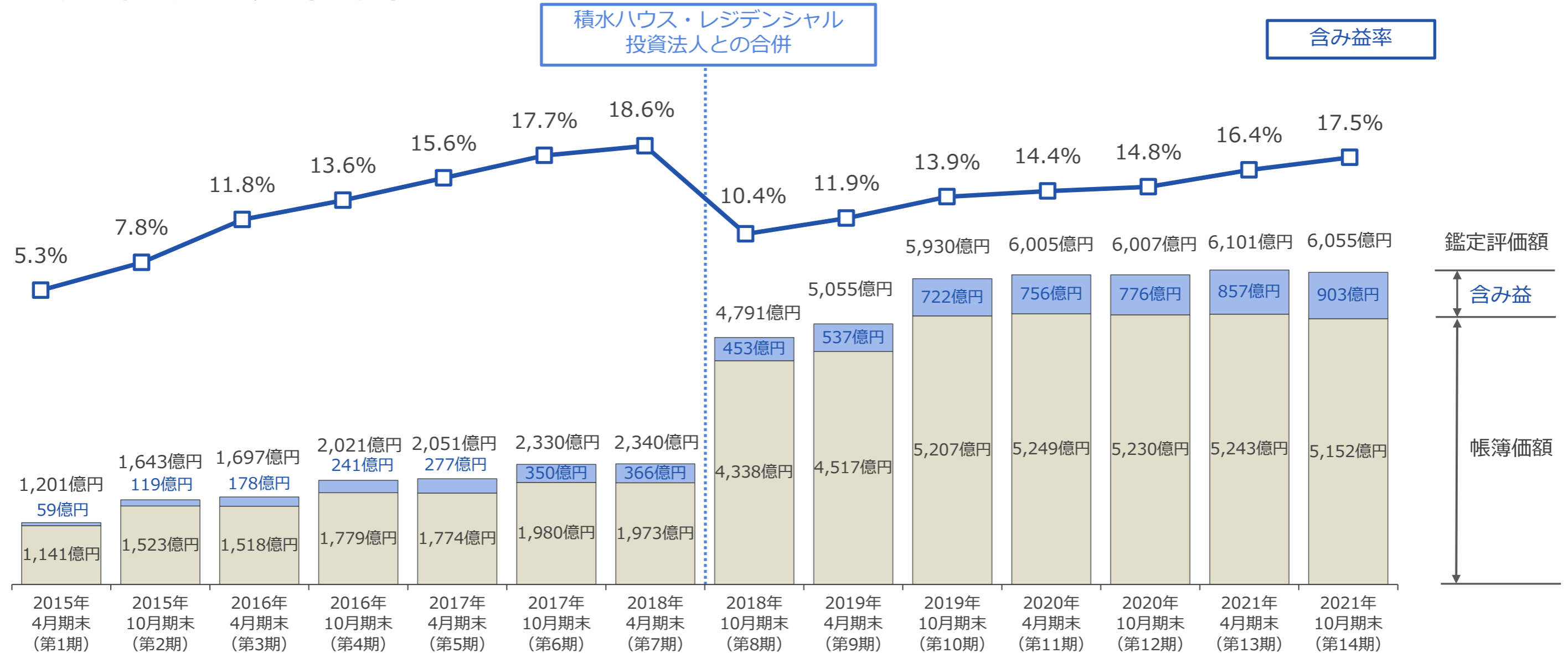
各事業会社により事業利益に占める配当金の割合は異なる



# 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は上昇し、含み益は前期比+45億円の903億円へ増加

## ■ 鑑定評価額と含み益率の推移



## ■ 第14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     | 2,952億円 | △3億円    | 2,700億円 | △42億円   | 402億円 | △0億円    | 6,055億円   | △46億円   |
| 平均キャップレート | 3.4%    | —       | 3.9%    | △0.1pt. | 3.5%  | —       | 3.6%      | △0.1pt. |
| 含み益       | 574億円   | +3億円    | 315億円   | +41億円   | 13億円  | +0億円    | 903億円     | +45億円   |
| 含み益率      | 24.2%   | +0.3pt. | 13.2%   | +2.1pt. | 3.4%  | +0.1pt. | 17.5%     | +1.1pt. |



# 第14期取得資産の概要

R-118 プライムメゾン下北沢



- 小田急小田原線及び京王井の頭線「下北沢」駅から徒歩約8分に位置し、各路線にて「新宿」駅、「渋谷」駅へは10分以内でアクセスが可能
- 下北沢エリアは様々なカルチャーの発信地であり、個性あふれる古着店、ライブハウスや劇場、各種飲食店も多数存在
- 部屋タイプは1R、1K、1R+S、1LDK、1LDK+S、2LDKで構成
- 2020年グッドデザイン賞受賞

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| 所在地（住居表示）  | 東京都世田谷区代沢五丁目4番18号         |
| 取得日        | 2021年9月1日                 |
| 取得価格       | 2,580百万円                  |
| 不動産鑑定評価額   | 2,580百万円（2021年10月末時点）     |
| 鑑定NOI利回り   | 3.6%                      |
| 構造／階数      | RC造／地下1階・地上3階             |
| 竣工年月／築年数   | 2019年12月／1.9年（公募増資等公表日時点） |
| 賃貸可能面積     | 1,991.72㎡（全62戸）           |
| 稼働率        | 98.3%（2021年10月末日時点）       |
| ML会社（ML種別） | 積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）    |

R-119 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分に所在
- 「目黒」駅は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
- 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
- 部屋タイプは1R、1LDK、2LDKで構成

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| 所在地（住居表示）  | 東京都目黒区三田二丁目10番39号        |
| 取得日        | 2021年9月1日                |
| 取得価格       | 2,310百万円                 |
| 不動産鑑定評価額   | 2,310百万円（2021年10月末時点）    |
| 鑑定NOI利回り   | 3.6%                     |
| 構造／階数      | RC造／地下1階・地上5階            |
| 竣工年月／築年数   | 2018年8月／3.2年（公募増資等公表日時点） |
| 賃貸可能面積     | 1,335.62㎡（全25戸）          |
| 稼働率        | 92.6%（2021年10月末日時点）      |
| ML会社（ML種別） | 積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）   |

R-120 プライムメゾン両国



- 都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩約5分、JR総武線「両国」駅から徒歩約11分に所在
- JR総武線「両国」駅を中心に駅北側には両国国技館や江戸東京博物館等の文化・観光施設が点在
- 大型商業施設が集積する錦糸町エリアへ徒歩圏内
- 部屋タイプは1R、1K、1LDK、2LDKで構成
- 2019年グッドデザイン賞（グッドデザイン・ベスト100）受賞

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| 所在地（住居表示）  | 東京都墨田区亀沢二丁目14番8号         |
| 取得日        | 2021年9月1日                |
| 取得価格       | 1,530百万円                 |
| 不動産鑑定評価額   | 1,540百万円（2021年10月末時点）    |
| 鑑定NOI利回り   | 3.9%                     |
| 構造／階数      | S造／地上7階                  |
| 竣工年月／築年数   | 2019年2月／2.7年（公募増資等公表日時点） |
| 賃貸可能面積     | 1,499.10㎡（全43戸）          |
| 稼働率        | 91.0%（2021年10月末日時点）      |
| ML会社（ML種別） | 積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）   |

# 第15期取得資産の概要

## O-007 赤坂ガーデンシティ（追加取得）



- 「赤坂見附」駅、「永田町」駅、「青山一丁目」駅から徒歩約8分、「赤坂」駅から徒歩約9分に所在し高い交通利便性
- 霞が関・永田町地区に隣接する東京都心の高度なビジネス集積エリアである赤坂エリアに立地
- Low-eペアガラス（高遮熱断熱複層ガラス）や、1フロア4つの空調ゾーニング等、省エネルギーに配慮

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| 所在地（住居表示）  | 東京都港区赤坂四丁目15番1号           |
| 取得日        | 2021年11月1日                |
| 取得価格       | 21,300百万円                 |
| 不動産鑑定評価額   | 21,700百万円（2021年9月1日時点）    |
| 鑑定NOI利回り   | 3.6%                      |
| 構造／階数      | S造・SRC造・RC造／地下2階・地上19階    |
| 竣工年月／築年数   | 2006年1月／15.7年（公募増資等公表日時点） |
| 賃貸可能面積     | 9,262.62㎡（追加取得部分）         |
| 稼働率        | 91.6%（2021年10月末日時点）       |
| ML会社（ML種別） | 積水ハウス株式会社（パススルー型）         |

## 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、JR山手線「目黒」駅から徒歩約14分に所在
- 目黒川を中心に自然と都市景観が調和
- 店舗部分にはスーパーマーケットが入居
- 部屋タイプは1R、1Kを中心に3LDKまでの幅広いタイプで構成

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| 所在地（住居表示）  | 東京都目黒区中目黒四丁目8番25号         |
| 取得日        | 2022年2月1日                 |
| 取得価格       | 10,000百万円                 |
| 不動産鑑定評価額   | 10,300百万円（2021年10月末日時点）   |
| 鑑定NOI利回り   | 3.7%                      |
| 構造／階数      | RC造／地上14階                 |
| 竣工年月／築年数   | 2019年11月／1.9年（公募増資等公表日時点） |
| 賃貸可能面積     | 6,033.98㎡（全157戸（店舗1戸含む））  |
| 稼働率        | 94.7%（2021年10月末日時点）       |
| ML会社（ML種別） | 積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）    |

## R-122 プライムメゾン板橋



- 都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅から徒歩約5分、東武東上線「下板橋」駅から徒歩約8分、JR埼京線「板橋」駅から徒歩約10分に所在
- 徒歩圏内に区役所、銀行、郵便局、警察署等の施設
- 見次公園や板橋区立美術館、赤塚植物園等の周辺文化施設が所在
- 部屋タイプは1R、1K、1LDKで構成

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| 所在地（住居表示）  | 東京都板橋区板橋三丁目1番8号          |
| 取得日        | 2022年2月1日                |
| 取得価格       | 4,800百万円                 |
| 不動産鑑定評価額   | 4,810百万円（2021年10月末日時点）   |
| 鑑定NOI利回り   | 3.9%                     |
| 構造／階数      | RC造／地上18階                |
| 竣工年月／築年数   | 2019年2月／2.7年（公募増資等公表日時点） |
| 賃貸可能面積     | 4,557.89㎡（全154戸（店舗1戸含む）） |
| 稼働率        | 86.6%（2021年10月末日時点）      |
| ML会社（ML種別） | 積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）   |

## 貸借対照表

|                     | 第13期 (2021年4月30日) 第14期 (2021年10月31日) |                    | (単位：千円)           |                    |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                     | 第13期 (2021年4月30日)                    | 第14期 (2021年10月31日) | 第13期 (2021年4月30日) | 第14期 (2021年10月31日) |
| <b>資産の部</b>         |                                      |                    |                   |                    |
| 流動資産                |                                      |                    |                   |                    |
| 現金及び預金              | 10,572,674                           | 23,040,298         |                   |                    |
| 信託現金及び信託預金          | 19,136,112                           | 15,051,403         |                   |                    |
| 営業未収入金              | 172,760                              | 164,021            |                   |                    |
| 前払費用                | 240,044                              | 234,965            |                   |                    |
| その他                 | 624                                  | 35,114             |                   |                    |
| 貸倒引当金               | △1,914                               | △1,914             |                   |                    |
| 流動資産合計              | 30,120,301                           | 38,523,889         |                   |                    |
| 固定資産                |                                      |                    |                   |                    |
| 有形固定資産              |                                      |                    |                   |                    |
| 信託建物                | 176,427,935                          | 172,993,457        |                   |                    |
| 減価償却累計額             | △17,338,960                          | △19,081,364        |                   |                    |
| 信託建物 (純額)           | 159,088,974                          | 153,912,093        |                   |                    |
| 信託構築物               | 1,598,252                            | 1,570,228          |                   |                    |
| 減価償却累計額             | △247,163                             | △270,436           |                   |                    |
| 信託構築物 (純額)          | 1,351,088                            | 1,299,791          |                   |                    |
| 信託機械及び装置            | 2,249,222                            | 2,277,190          |                   |                    |
| 減価償却累計額             | △284,113                             | △330,564           |                   |                    |
| 信託機械及び装置 (純額)       | 1,965,109                            | 1,946,626          |                   |                    |
| 信託車両運搬具             | 153                                  | 153                |                   |                    |
| 減価償却累計額             | △134                                 | △153               |                   |                    |
| 信託車両運搬具 (純額)        | 19                                   | 0                  |                   |                    |
| 信託工具、器具及び備品         | 545,942                              | 664,503            |                   |                    |
| 減価償却累計額             | △118,298                             | △158,552           |                   |                    |
| 信託工具、器具及び備品 (純額)    | 427,644                              | 505,950            |                   |                    |
| 信託土地                | 359,142,655                          | 355,167,709        |                   |                    |
| 有形固定資産合計            | 521,975,492                          | 512,832,171        |                   |                    |
| 無形固定資産              |                                      |                    |                   |                    |
| 信託借地権               | 2,399,470                            | 2,374,044          |                   |                    |
| その他                 | 3,941                                | 3,361              |                   |                    |
| 無形固定資産合計            | 2,403,411                            | 2,377,406          |                   |                    |
| 投資その他の資産            |                                      |                    |                   |                    |
| 差入敷金及び保証金           | 790,715                              | 801,516            |                   |                    |
| 長期前払費用              | 596,753                              | 564,888            |                   |                    |
| その他                 | 458,272                              | 358,970            |                   |                    |
| 投資その他の資産合計          | 1,845,740                            | 1,725,376          |                   |                    |
| 固定資産合計              | 526,224,644                          | 516,934,954        |                   |                    |
| 繰延資産                |                                      |                    |                   |                    |
| 投資法人債発行費            | 131,998                              | 136,439            |                   |                    |
| 投資口交付費              | 92,328                               | 49,715             |                   |                    |
| 繰延資産合計              | 224,326                              | 186,154            |                   |                    |
| 資産合計                | 556,569,273                          | 555,644,998        |                   |                    |
| <b>負債の部</b>         |                                      |                    |                   |                    |
| 流動負債                |                                      |                    |                   |                    |
| 営業未払金               | 706,342                              | 1,071,071          |                   |                    |
| 短期借入金               | 3,000,000                            | -                  |                   |                    |
| 1年内償還予定の投資法人債       | -                                    | 3,000,000          |                   |                    |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 35,590,000                           | 39,230,000         |                   |                    |
| 未払金                 | 1,184,669                            | 1,502,916          |                   |                    |
| 未払費用                | 192,116                              | 201,082            |                   |                    |
| 未払法人税等              | 583                                  | 582                |                   |                    |
| 未払消費税等              | 229,907                              | 492,221            |                   |                    |
| 前受金                 | 686,522                              | 688,358            |                   |                    |
| デリバティブ債務            | 50,169                               | 37,980             |                   |                    |
| その他                 | 88,569                               | 57,492             |                   |                    |
| 流動負債合計              | 41,728,880                           | 46,281,705         |                   |                    |
| 固定負債                |                                      |                    |                   |                    |
| 投資法人債               | 32,500,000                           | 31,500,000         |                   |                    |
| 長期借入金               | 181,852,000                          | 176,212,000        |                   |                    |
| 信託預り敷金及び保証金         | 14,118,413                           | 13,950,345         |                   |                    |
| デリバティブ債務            | 123,070                              | 49,396             |                   |                    |
| その他                 | 26,510                               | 8,783              |                   |                    |
| 固定負債合計              | 228,619,994                          | 221,720,526        |                   |                    |
| 負債合計                | 270,348,874                          | 268,002,231        |                   |                    |
| <b>純資産の部</b>        |                                      |                    |                   |                    |
| 投資主資本               |                                      |                    |                   |                    |
| 出資総額                | 149,210,081                          | 149,210,081        |                   |                    |
| 剰余金                 |                                      |                    |                   |                    |
| 出資剰余金               | 128,598,415                          | 128,598,415        |                   |                    |
| 任意積立金               |                                      |                    |                   |                    |
| 圧縮積立金               | 649,425                              | 726,488            |                   |                    |
| 一時差異等調整積立金          | 832,707                              | 675,138            |                   |                    |
| 任意積立金合計             | 1,482,132                            | 1,401,626          |                   |                    |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 7,103,009                            | 8,520,020          |                   |                    |
| 剰余金合計               | 137,183,557                          | 138,520,062        |                   |                    |
| 投資主資本合計             | 286,393,638                          | 287,730,143        |                   |                    |
| 評価・換算差額等            |                                      |                    |                   |                    |
| 繰延ヘッジ損益             | △173,239                             | △87,376            |                   |                    |
| 評価・換算差額等合計          | △173,239                             | △87,376            |                   |                    |
| 純資産合計               | 286,220,398                          | 287,642,766        |                   |                    |
| 負債純資産合計             | 556,569,273                          | 555,644,998        |                   |                    |

## 損益計算書

(単位：千円)

|                      | 第13期<br>自 2020年 11月 1日<br>至 2021年 4月30日 | 第14期<br>自 2021年 5月 1日<br>至 2021年 10月31日 |
|----------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 営業収益                 |                                         |                                         |
| 賃貸事業収入               | 14,537,588                              | 14,065,955                              |
| その他賃貸事業収入            | 387,419                                 | 408,122                                 |
| 不動産等売却益              | 130,080                                 | 2,817,273                               |
| 営業収益合計               | 15,055,088                              | 17,291,351                              |
| 営業費用                 |                                         |                                         |
| 賃貸事業費用               | 5,706,053                               | 5,769,153                               |
| 不動産等売却損              | -                                       | 364,362                                 |
| 資産運用報酬               | 1,029,670                               | 1,308,717                               |
| 資産保管手数料              | 10,368                                  | 10,398                                  |
| 一般事務委託手数料            | 48,207                                  | 48,320                                  |
| 役員報酬                 | 3,600                                   | 3,600                                   |
| 貸倒引当金繰入額             | 284                                     | -                                       |
| その他営業費用              | 267,820                                 | 373,112                                 |
| 営業費用合計               | 7,066,004                               | 7,877,666                               |
| 営業利益                 | 7,989,083                               | 9,413,685                               |
| 営業外収益                |                                         |                                         |
| 受取利息                 | 143                                     | 147                                     |
| 未払分配金戻入              | 915                                     | 649                                     |
| 営業外収益合計              | 1,059                                   | 797                                     |
| 営業外費用                |                                         |                                         |
| 支払利息                 | 640,664                                 | 647,886                                 |
| 投資法人債利息              | 72,701                                  | 77,935                                  |
| 融資関連費用               | 113,927                                 | 107,191                                 |
| 投資口交付費償却             | 42,613                                  | 42,613                                  |
| 投資法人債発行費償却           | 14,202                                  | 15,183                                  |
| その他                  | 2,419                                   | 3,046                                   |
| 営業外費用合計              | 886,528                                 | 893,857                                 |
| 経常利益                 | 7,103,614                               | 8,520,625                               |
| 税引前当期純利益             | 7,103,614                               | 8,520,625                               |
| 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                | 7,103,009                               | 8,520,020                               |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 7,103,009                               | 8,520,020                               |

# ポートフォリオ一覧①

(2021年10月末日時点)

## ■ポートフォリオ概要

| 用途        | 物件数          | PP物件数       | PP比率(%)<br>(取得価格ベース) | 取得価格<br>(百万円)  | 投資<br>比率<br>(%) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | 第14期末<br>稼働率<br>(%) | 平均<br>築年数    |
|-----------|--------------|-------------|----------------------|----------------|-----------------|-------------------|---------------------|--------------|
| オフィスビル    | 7物件          | 7物件         | 100.0                | 245,500        | 46.5            | 126,712.51        | 97.4                | 11.3年        |
| 住居        | 109物件        | 84物件        | 82.7                 | 242,966        | 46.0            | 381,528.32        | 96.8                | 12.5年        |
| ホテル       | 2物件          | 2物件         | 100.0                | 39,320         | 7.4             | 29,589.06         | 100.0               | 9.6年         |
| <b>合計</b> | <b>117物件</b> | <b>92物件</b> | <b>92.0</b>          | <b>527,786</b> | <b>100.0</b>    | <b>537,829.89</b> | <b>97.2</b>         | <b>11.8年</b> |

## ■保有物件

| 物件<br>番号       | PP物件 | 物件名称                    | 所在地     | 取得価格<br>(百万円)  | 投資<br>比率<br>(%) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | 第14期末<br>稼働率<br>(%) | 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         | 13.6            | 38,577.99         | 95.5                | 2011年2月  |
| O-002          | ★    | 御殿山SHビル                 | 東京都品川区  | 51,500         | 9.8             | 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         | 8.3             | 29,657.53         | 100.0               | 2011年2月  |
| O-004          | ★    | 本町ガーデンシティ<br>(オフィスビル部分) | 大阪府大阪市  | 38,600         | 7.3             | 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          | 1.2             | 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   | 28,700         | 5.4             | 12,472.81         | 87.8                | 2006年1月  |
| <b>オフィスビル計</b> |      |                         |         | <b>245,500</b> | <b>46.5</b>     | <b>126,712.51</b> | <b>97.4</b>         |          |
| R-001          | ★    | エステメゾン銀座                | 東京都中央区  | 6,540          | 1.2             | 5,515.43          | 95.7                | 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          | 90.3                | 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          | 96.8                | 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            | 92.1                | 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          | 94.8                | 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          | 92.2                | 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          | 97.4                | 2004年7月  |
| R-008          |      | エステメゾン川崎                | 神奈川県川崎市 | 2,400          | 0.5             | 3,741.01          | 96.7                | 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          | 94.9                | 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          | 92.4                | 2005年11月 |
| R-012          |      | エステメゾン巢鴨                | 東京都豊島区  | 1,630          | 0.3             | 2,619.17          | 97.1                | 2007年2月  |
| R-013          | ★    | エステメゾン京橋                | 大阪府大阪市  | 2,970          | 0.6             | 4,613.04          | 94.7                | 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          | 100.0               | 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          | 98.4                | 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          | 96.8                | 2006年3月  |
| R-017          | ★    | エステメゾン大井台仙台坂            | 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          | 96.5                | 2006年6月  |

| 物件<br>番号 | PP物件 | 物件名称          | 所在地     | 取得価格<br>(百万円) | 投資<br>比率<br>(%) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | 第14期末<br>稼働率<br>(%) | 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          | 90.4                | 2006年8月  |
| R-021    |      | エステメゾン川崎Ⅱ     | 神奈川県川崎市 | 1,910         | 0.4             | 2,824.86          | 94.3                | 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          | 98.3                | 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          | 98.5                | 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            | 94.9                | 2008年1月  |
| R-030    | ★    | エステメゾン博多東     | 福岡県福岡市  | 2,400         | 0.5             | 9,106.08          | 99.5                | 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         | 0.4             | 3,924.58          | 98.6                | 2007年12月 |
| R-034    | ★    | プライムメゾン東桜     | 愛知県名古屋市 | 1,500         | 0.3             | 3,118.11          | 98.5                | 2008年2月  |
| R-035    | ★    | プライムメゾン菅場公園   | 愛知県名古屋市 | 801           | 0.2             | 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            | 100.0               | 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          | 94.1                | 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          | 100.0               | 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          | 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          | 98.3                | 2008年10月 |
| R-042    | ★    | プライムメゾン夕陽ヶ丘   | 大阪府大阪市  | 909           | 0.2             | 2,040.35          | 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          | 93.2                | 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          | 100.0               | 1996年2月  |
| R-045    | ★    | エステメゾン秋葉原     | 東京都台東区  | 1,930         | 0.4             | 2,324.65          | 94.9                | 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          | 97.5                | 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          | 90.9                | 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          | 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           | 0.2             | 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         | 0.3             | 1,498.13          | 88.1                | 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          | 98.8                | 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          | 96.8                | 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          | 93.9                | 2007年11月 |
| R-056    | ★    | エステメゾン白金台     | 東京都品川区  | 2,400         | 0.5             | 2,675.11          | 93.9                | 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          | 96.0                | 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          | 96.0                | 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          | 97.8                | 2009年5月  |
| R-061    |      | エステメゾン中野      | 東京都中野区  | 1,870         | 0.4             | 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          | 91.6                | 2009年10月 |

# ポートフォリオ一覧②

(2021年10月末日時点)

| 物件番号  | PP物件 | 物件名称            | 所在地     | 取得価格<br>(百万円) | 投資<br>比率<br>(%) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | 第14期末<br>稼働率<br>(%) | 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          | 94.4                | 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          | 97.0                | 2009年 10月 |
| R-065 |      | エステメゾン高円寺       | 東京都杉並区  | 1,160         | 0.2             | 1,527.52          | 96.7                | 2009年 3月  |
| R-066 | ★    | エステメゾン押上        | 東京都墨田区  | 2,490         | 0.5             | 3,180.90          | 98.3                | 2010年 4月  |
| R-067 | ★    | エステメゾン赤羽        | 東京都北区   | 3,290         | 0.6             | 4,302.84          | 97.6                | 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          | 95.5                | 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          | 89.3                | 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          | 91.2                | 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          | 97.3                | 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         | 0.6             | 2,512.91          | 95.9                | 2011年 1月  |
| R-073 | ★    | シャームゾンステージ秋葉原   | 東京都千代田区 | 555           | 0.1             | 803.36            | 100.0               | 2006年 10月 |
| R-074 | ★    | エステメゾン葵         | 愛知県名古屋市 | 2,460         | 0.5             | 4,809.68          | 93.4                | 2007年 10月 |
| R-075 | ★    | エステメゾン薬院        | 福岡県福岡市  | 2,430         | 0.5             | 5,213.51          | 98.1                | 2006年 2月  |
| R-076 | ★    | エステメゾン錦糸町Ⅱ      | 東京都墨田区  | 8,250         | 1.6             | 9,469.65          | 96.2                | 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          | 96.4                | 2007年 9月  |
| R-078 | ★    | プライムメゾン富士見台     | 愛知県名古屋市 | 2,070         | 0.4             | 5,704.63          | 98.6                | 2007年 4月  |
| R-079 | ★    | エステメゾン鶴舞        | 愛知県名古屋市 | 4,490         | 0.9             | 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         | 0.4             | 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          | 91.0                | 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          | 100.0               | 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          | 95.3                | 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         | 98.7                | 2011年 2月  |
| R-086 | ★    | シャームゾンステージ八広    | 東京都墨田区  | 1,910         | 0.4             | 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          | 99.2                | 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           | 0.2             | 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          | 99.0                | 2010年 1月  |
| R-092 | ★    | プライムメゾン横濱日本大通   | 神奈川県横浜市 | 4,870         | 0.9             | 5,461.13          | 97.8                | 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         | 0.5             | 1,972.59          | 93.6                | 2014年 7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          | 97.4                | 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          | 91.1                | 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          | 88.0                | 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         | 1.5             | 6,772.89          | 94.3                | 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          | 93.5                | 2017年 1月  |

| 物件番号  | PP物件 | 物件名称                 | 所在地     | 取得価格<br>(百万円) | 投資<br>比率<br>(%) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | 第14期末<br>稼働率<br>(%) | 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          | 89.8                | 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          | 91.6                | 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          | 93.3                | 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         | 95.9                | 2008年 2月  |
| R-108 |      | エステメゾン井尻             | 福岡県福岡市  | 390           | 0.1             | 1,430.60          | 100.0               | 2008年 1月  |
| R-109 | ★    | プライムメゾン三田綱町          | 東京都港区   | 2,040         | 0.4             | 1,387.12          | 89.5                | 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          | 93.3                | 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          | 95.8                | 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         | 0.6             | 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          | 96.2                | 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          | 98.3                | 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          | 92.6                | 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          | 91.0                | 2019年 2月  |
| 住居計   |      |                      |         | 242,966       | 46.0            | 381,528.32        | 96.8                |           |
| H-001 | ★    | 本町ガーデンシティ<br>(ホテル部分) | 大阪府大阪市  | 17,200        | 3.3             | 18,092.98         | 100.0               | 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        | 4.2             | 11,496.08         | 100.0               | 2013年 10月 |
| ホテル計  |      |                      |         | 39,320        | 7.4             | 29,589.06         | 100.0               |           |

## ■ 第15期取得済物件

(2021年11月1日取得)

| 物件番号  | PP物件 | 物件名称             | 所在地   | 取得価格<br>(百万円) | 投資<br>比率<br>(%) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | 第14期末<br>稼働率<br>(%) | 竣工年月     |
|-------|------|------------------|-------|---------------|-----------------|-------------------|---------------------|----------|
| O-007 | ★    | 赤坂ガーデンシティ (追加取得) | 東京都港区 | 21,300        | -               | 9,262.62          | 91.6                | 2006年 1月 |

(2022年2月1日取得)

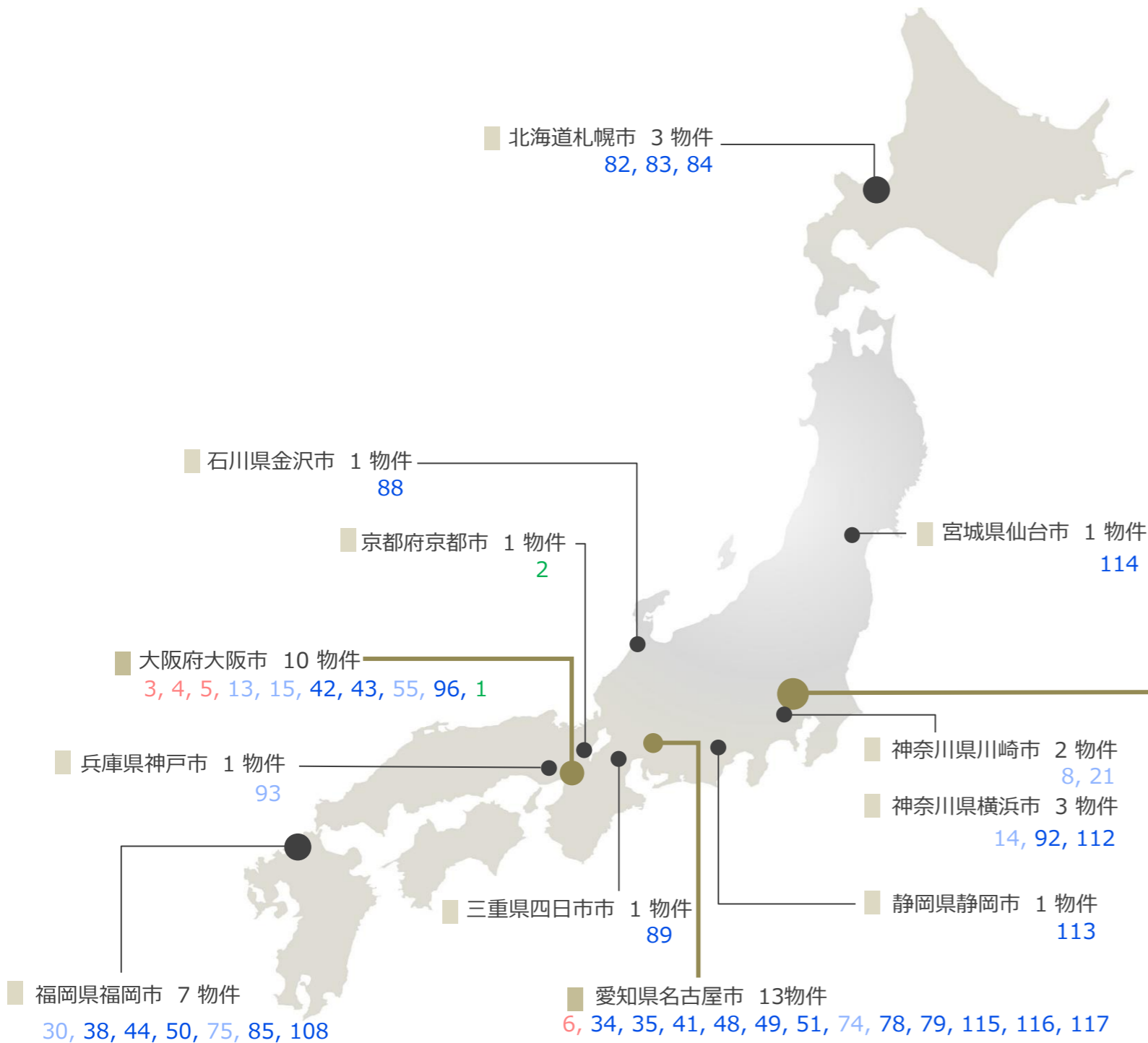
| 物件番号  | PP物件 | 物件名称       | 所在地    | 取得価格<br>(百万円) | 投資<br>比率<br>(%) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡) | 第14期末<br>稼働率<br>(%) | 竣工年月      |
|-------|------|------------|--------|---------------|-----------------|-------------------|---------------------|-----------|
| R-121 | ★    | プライムメゾン中目黒 | 東京都目黒区 | 10,000        | -               | 6,033.98          | 94.7                | 2019年 11月 |
| R-122 | ★    | プライムメゾン板橋  | 東京都板橋区 | 4,800         | -               | 4,557.89          | 86.6                | 2019年 2月  |

- 「PP」とは、本投資法人が戦略的立地に所在する高品質な不動産として定義する「プライム・プロパティ」の略称です。
- 積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併により承継した資産の「取得価格」については、合併効力発生日の前日である2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を取得価格として記載しています。

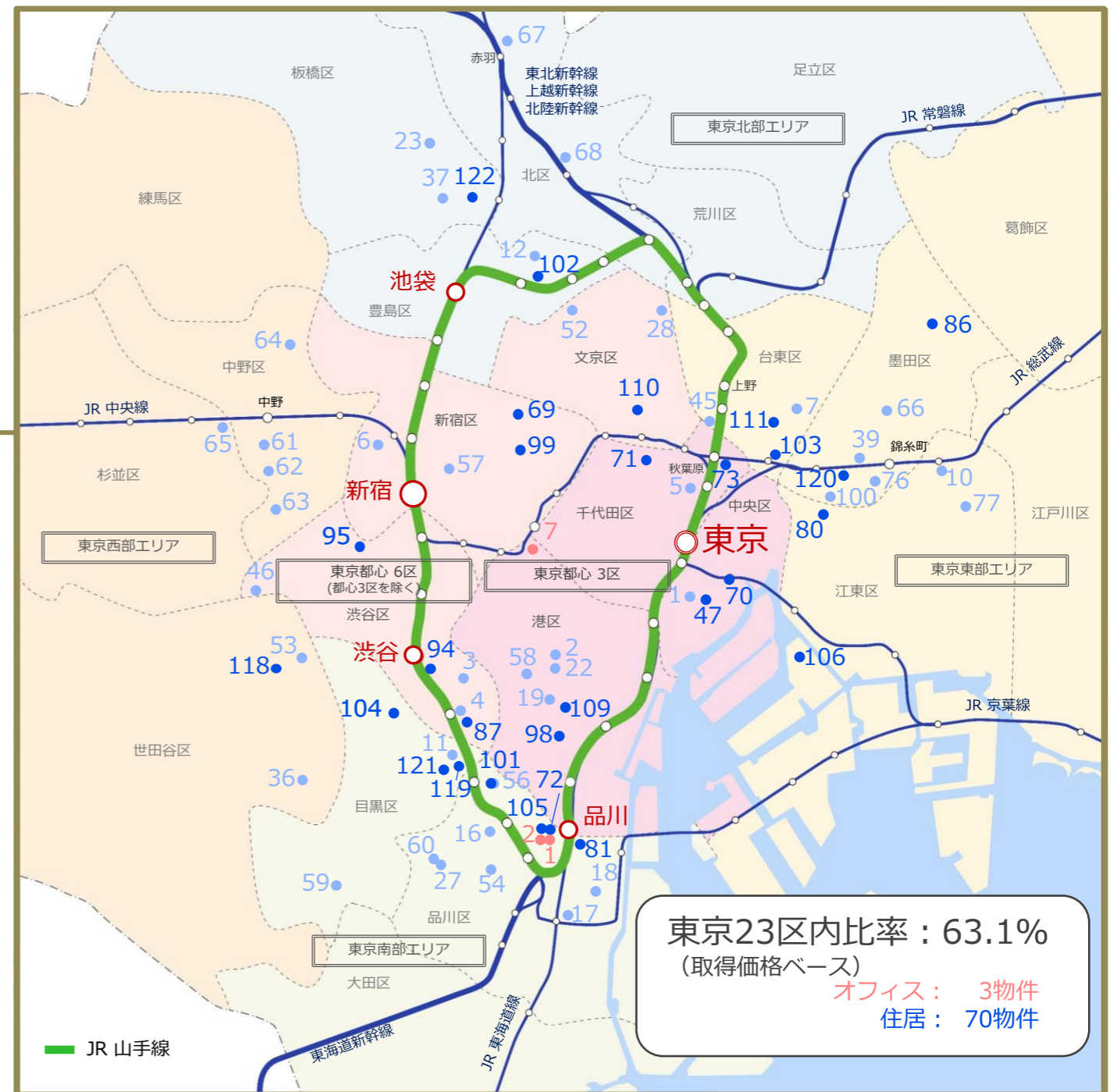
# ポートフォリオMAP

2022年2月1日時点

## 全119 物件



■ 東京23区内 73 物件 ■ 東京23区外 3 物件 33, 40, 91



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

記載の数字は物件番号を表しています。

# 期末鑑定価額一覧①

(価格時点：2021年10月末日)

| 物件番号    | 物件名称                | 期末算定価額(百万円) |               | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 含み損益<br>(百万円) | 直接還元法      |               |        | DCF法    |            |       |     | 鑑定NOI<br>(百万円) |        |
|---------|---------------------|-------------|---------------|-----------------|---------------|------------|---------------|--------|---------|------------|-------|-----|----------------|--------|
|         |                     | 前期比         | 収益価格<br>(百万円) |                 |               | 直接還元利回り(%) | 収益価格<br>(百万円) | 割引率(%) |         | 最終還元利回り(%) |       |     |                |        |
|         |                     |             |               |                 |               |            |               | 前期比    | 前期比     | 前期比        |       |     |                |        |
| O-001   | ガーデンシティ品川御殿山        | 89,100      | -             | 70,119          | 18,980        | 92,000     | 3.2           | -      | 87,800  | 3.0        | -     | 3.4 | -              | 2,963  |
| O-002   | 御殿山SHビル             | 61,700      | -             | 49,606          | 12,093        | 63,200     | 3.3           | -      | 61,000  | 3.3        | -     | 3.5 | -              | 2,063  |
| O-003   | 本町南ガーデンシティ          | 56,000      | △400          | 42,483          | 13,516        | 57,500     | 3.5           | -      | 55,400  | 3.2        | -     | 3.7 | -              | 2,040  |
| O-004   | 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分) | 44,800      | -             | 36,439          | 8,360         | 45,700     | 3.4           | -      | 43,900  | 3.2        | -     | 3.6 | -              | 1,554  |
| O-005   | HK淀屋橋ガーデンアベニュー      | 6,410       | 20            | 4,220           | 2,189         | 6,580      | 3.6           | -      | 6,330   | 3.7        | -     | 3.8 | -              | 239    |
| O-006   | 広小路ガーデンアベニュー        | 7,190       | -             | 6,167           | 1,022         | 7,310      | 4.1           | -      | 7,140   | 3.9        | -     | 4.3 | -              | 306    |
| O-007   | 赤坂ガーデンシティ           | 30,000      | -             | 28,700          | 1,299         | 30,600     | 3.4           | -      | 29,700  | 3.2        | -     | 3.6 | -              | 1,033  |
| オフィスビル計 |                     | 295,200     | △380          | 237,737         | 57,462        | 302,890    | -             | -      | 291,270 | -          | -     | -   | -              | 10,201 |
| R-001   | エスティメゾン銀座           | 7,320       | 200           | 6,471           | 848           | 7,560      | 3.5           | △ 0.1  | 7,220   | 3.7        | △ 0.1 | 3.7 | △ 0.1          | 272    |
| R-002   | エスティメゾン麻布永坂         | 1,940       | 30            | 1,763           | 176           | 2,000      | 3.6           | △ 0.1  | 1,920   | 3.7        | △ 0.1 | 3.8 | △ 0.1          | 76     |
| R-003   | エスティメゾン恵比寿Ⅱ         | 2,340       | 70            | 2,020           | 319           | 2,400      | 3.6           | △ 0.1  | 2,320   | 3.7        | △ 0.1 | 3.8 | △ 0.1          | 89     |
| R-004   | エスティメゾン恵比寿          | 920         | 4             | 918             | 1             | 946        | 3.5           | △ 0.1  | 909     | 3.6        | △ 0.1 | 3.7 | △ 0.1          | 35     |
| R-005   | エスティメゾン神田           | 1,850       | 50            | 1,554           | 295           | 1,890      | 3.6           | △ 0.1  | 1,830   | 3.7        | △ 0.1 | 3.8 | △ 0.1          | 70     |
| R-006   | エスティメゾン北新宿          | 1,770       | 20            | 1,539           | 230           | 1,800      | 3.8           | △ 0.1  | 1,760   | 3.8        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 70     |
| R-007   | エスティメゾン浅草駒形         | 2,450       | 20            | 2,092           | 357           | 2,490      | 3.8           | △ 0.1  | 2,430   | 3.8        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 98     |
| R-008   | エスティメゾン川崎           | 2,760       | 60            | 2,403           | 356           | 2,810      | 3.9           | △ 0.1  | 2,740   | 3.9        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 114    |
| R-010   | エスティメゾン亀戸           | 1,880       | 40            | 1,495           | 384           | 1,910      | 4.0           | △ 0.1  | 1,870   | 3.8        | △ 0.1 | 4.2 | △ 0.1          | 81     |
| R-011   | エスティメゾン目黒           | 1,270       | 20            | 1,072           | 197           | 1,290      | 3.5           | △ 0.1  | 1,240   | 3.3        | △ 0.1 | 3.7 | △ 0.1          | 47     |
| R-012   | エスティメゾン巣鴨           | 1,830       | 30            | 1,595           | 234           | 1,870      | 3.7           | △ 0.1  | 1,790   | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 72     |
| R-013   | エスティメゾン京橋           | 3,070       | -             | 2,956           | 113           | 3,110      | 4.3           | △ 0.1  | 3,050   | 4.2        | △ 0.1 | 4.4 | △ 0.1          | 139    |
| R-014   | エスティメゾン白楽           | 976         | 4             | 891             | 84            | 990        | 4.2           | △ 0.1  | 970     | 4.0        | △ 0.1 | 4.4 | △ 0.1          | 45     |
| R-015   | エスティメゾン南堀江          | 1,140       | 10            | 1,040           | 99            | 1,160      | 4.0           | △ 0.1  | 1,120   | 3.8        | △ 0.1 | 4.2 | △ 0.1          | 50     |
| R-016   | エスティメゾン五反田          | 3,500       | 60            | 3,039           | 460           | 3,520      | 3.9           | △ 0.1  | 3,490   | 3.6        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 142    |
| R-017   | エスティメゾン大井仙台坂        | 3,000       | 50            | 2,725           | 274           | 3,060      | 3.7           | △ 0.1  | 2,980   | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 118    |
| R-018   | エスティメゾン品川シーサイド      | 2,470       | 50            | 2,116           | 353           | 2,520      | 3.7           | △ 0.1  | 2,420   | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 96     |
| R-019   | エスティメゾン南麻布          | 1,380       | 10            | 1,285           | 94            | 1,410      | 3.4           | △ 0.1  | 1,340   | 3.2        | △ 0.1 | 3.6 | △ 0.1          | 50     |
| R-021   | エスティメゾン川崎Ⅱ          | 2,420       | 70            | 1,909           | 510           | 2,460      | 3.9           | △ 0.1  | 2,370   | 3.7        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 97     |
| R-022   | エスティメゾン麻布十番         | 3,040       | 40            | 2,714           | 325           | 3,100      | 3.4           | △ 0.1  | 2,970   | 3.2        | △ 0.1 | 3.6 | △ 0.1          | 106    |
| R-023   | エスティメゾン板橋本町         | 1,030       | 30            | 902             | 127           | 1,050      | 3.8           | △ 0.1  | 1,010   | 3.6        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 42     |
| R-027   | エスティメゾン武蔵小山         | 1,190       | 20            | 1,015           | 174           | 1,210      | 3.8           | △ 0.1  | 1,160   | 3.6        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 47     |
| R-028   | エスティメゾン千駄木          | 800         | 18            | 678             | 121           | 814        | 3.8           | △ 0.1  | 785     | 3.6        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 33     |
| R-030   | エスティメゾン博多東          | 2,560       | -             | 2,233           | 326           | 2,590      | 4.6           | △ 0.1  | 2,540   | 4.6        | △ 0.1 | 4.7 | △ 0.1          | 129    |
| R-033   | プライムメゾン武蔵野の杜        | 2,120       | 110           | 1,778           | 341           | 2,130      | 4.3           | △ 0.1  | 2,110   | 4.2        | △ 0.1 | 4.5 | △ 0.1          | 98     |
| R-034   | プライムメゾン東桜           | 1,660       | 40            | 1,433           | 226           | 1,670      | 4.3           | △ 0.1  | 1,650   | 4.2        | △ 0.1 | 4.5 | △ 0.1          | 76     |
| R-035   | プライムメゾン萱場公園         | 925         | 19            | 824             | 100           | 930        | 4.5           | △ 0.1  | 923     | 4.4        | △ 0.1 | 4.7 | △ 0.1          | 45     |
| R-036   | エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ        | 871         | 14            | 762             | 108           | 890        | 3.8           | △ 0.1  | 863     | 3.9        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 36     |
| R-037   | エスティメゾン板橋C 6        | 2,830       | 40            | 2,478           | 351           | 2,870      | 3.9           | △ 0.1  | 2,810   | 3.7        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 118    |
| R-038   | シャームゾンステージ博多        | 2,740       | 120           | 2,405           | 334           | 2,730      | 4.5           | △ 0.1  | 2,750   | 3.9        | △ 0.1 | 4.7 | △ 0.1          | 137    |
| R-039   | エスティメゾン錦糸町          | 1,350       | 30            | 1,208           | 141           | 1,370      | 3.9           | △ 0.1  | 1,340   | 3.7        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 57     |
| R-040   | エスティメゾン武蔵小金井        | 2,090       | 60            | 1,747           | 342           | 2,140      | 3.9           | △ 0.1  | 2,070   | 4.0        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 85     |
| R-041   | プライムメゾン御器所          | 2,140       | 60            | 1,968           | 171           | 2,160      | 4.3           | △ 0.1  | 2,130   | 4.3        | △ 0.1 | 4.5 | △ 0.1          | 99     |
| R-042   | プライムメゾン太陽ヶ丘         | 1,060       | 20            | 875             | 184           | 1,070      | 4.1           | △ 0.1  | 1,040   | 3.9        | △ 0.1 | 4.3 | △ 0.1          | 45     |
| R-043   | プライムメゾン北田辺          | 671         | 14            | 622             | 48            | 679        | 4.4           | △ 0.1  | 662     | 4.2        | △ 0.1 | 4.6 | △ 0.1          | 32     |
| R-044   | プライムメゾン百道浜          | 2,150       | 40            | 1,912           | 237           | 2,160      | 4.5           | △ 0.1  | 2,140   | 4.4        | 0.1   | 4.7 | △ 0.1          | 109    |
| R-045   | エスティメゾン秋葉原          | 2,060       | 10            | 1,907           | 152           | 2,090      | 3.9           | △ 0.1  | 2,050   | 3.7        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 86     |
| R-046   | エスティメゾン笹塚           | 3,780       | 100           | 3,386           | 393           | 3,850      | 3.7           | △ 0.1  | 3,750   | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 145    |
| R-047   | プライムメゾン銀座イースト       | 7,000       | 170           | 6,058           | 941           | 7,090      | 3.7           | △ 0.1  | 6,960   | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 270    |



# 期末鑑定価額一覧②

(価格時点：2021年10月末日)

| 物件番号  | 物件名称            | 期末算定価額(百万円) |               | 期末帳簿価額<br>(百万円) | 含み損益<br>(百万円) | 直接還元法      |               |        | DCF法   |            |       |     | 鑑定NOI<br>(百万円) |     |
|-------|-----------------|-------------|---------------|-----------------|---------------|------------|---------------|--------|--------|------------|-------|-----|----------------|-----|
|       |                 | 前期比         | 収益価格<br>(百万円) |                 |               | 直接還元利回り(%) | 収益価格<br>(百万円) | 割引率(%) |        | 最終還元利回り(%) |       |     |                |     |
|       |                 |             |               |                 |               |            |               | 前期比    | 前期比    | 前期比        |       |     |                |     |
| R-048 | プライムメゾン高見       | 1,160       | 30            | 1,069           | 90            | 1,170      | 4.1           | △ 0.1  | 1,150  | 4.2        | △ 0.1 | 4.3 | △ 0.1          | 51  |
| R-049 | プライムメゾン矢田南      | 891         | 12            | 853             | 37            | 896        | 4.5           | △ 0.1  | 889    | 4.4        | △ 0.1 | 4.7 | △ 0.1          | 42  |
| R-050 | プライムメゾン照葉       | 1,320       | -             | 1,178           | 141           | 1,320      | 4.8           | -      | 1,320  | 4.6        | -     | 5.0 | -              | 74  |
| R-051 | エスティメゾン東白壁      | 1,730       | 50            | 1,622           | 107           | 1,740      | 4.4           | △ 0.1  | 1,720  | 4.3        | △ 0.1 | 4.6 | △ 0.1          | 79  |
| R-052 | エスティメゾン千石       | 1,470       | 20            | 1,331           | 138           | 1,500      | 3.6           | △ 0.1  | 1,460  | 3.4        | △ 0.1 | 3.8 | △ 0.1          | 56  |
| R-053 | エスティメゾン代沢       | 2,510       | 70            | 2,223           | 286           | 2,560      | 3.6           | △ 0.1  | 2,490  | 3.4        | △ 0.1 | 3.8 | △ 0.1          | 94  |
| R-054 | エスティメゾン戸越       | 1,950       | 70            | 1,724           | 225           | 1,990      | 3.7           | △ 0.1  | 1,930  | 3.8        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 76  |
| R-055 | エスティメゾン西天満      | 1,730       | 20            | 1,617           | 112           | 1,760      | 4.1           | △ 0.1  | 1,710  | 4.2        | △ 0.1 | 4.3 | △ 0.1          | 76  |
| R-056 | エスティメゾン白金台      | 2,930       | 140           | 2,377           | 552           | 2,980      | 3.6           | △ 0.1  | 2,880  | 3.4        | △ 0.1 | 3.8 | △ 0.1          | 111 |
| R-057 | エスティメゾン東新宿      | 1,860       | 50            | 1,608           | 251           | 1,900      | 3.7           | △ 0.1  | 1,840  | 3.8        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 73  |
| R-058 | エスティメゾン元麻布      | 1,710       | 60            | 1,512           | 197           | 1,740      | 3.5           | △ 0.1  | 1,690  | 3.6        | △ 0.1 | 3.7 | △ 0.1          | 62  |
| R-059 | エスティメゾン都立大学     | 919         | 25            | 841             | 77            | 941        | 3.6           | △ 0.1  | 910    | 3.7        | △ 0.1 | 3.8 | △ 0.1          | 35  |
| R-060 | エスティメゾン武蔵小山Ⅱ    | 1,130       | 20            | 999             | 130           | 1,140      | 3.7           | △ 0.1  | 1,120  | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 43  |
| R-061 | エスティメゾン中野       | 2,010       | 50            | 1,820           | 189           | 2,040      | 3.7           | △ 0.1  | 1,990  | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 79  |
| R-062 | エスティメゾン新中野      | 1,070       | -             | 984             | 85            | 1,090      | 3.8           | △ 0.1  | 1,060  | 3.6        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 43  |
| R-063 | エスティメゾン中野富士見町   | 1,050       | -             | 953             | 96            | 1,070      | 3.8           | △ 0.1  | 1,040  | 3.9        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 42  |
| R-064 | エスティメゾン哲学堂      | 1,240       | 10            | 1,114           | 125           | 1,250      | 3.8           | △ 0.1  | 1,230  | 3.6        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 49  |
| R-065 | エスティメゾン高円寺      | 1,270       | 40            | 1,127           | 142           | 1,300      | 3.7           | △ 0.1  | 1,250  | 3.8        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 49  |
| R-066 | エスティメゾン押上       | 2,670       | 40            | 2,410           | 259           | 2,700      | 3.9           | △ 0.1  | 2,650  | 3.9        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 110 |
| R-067 | エスティメゾン赤羽       | 3,550       | 60            | 3,131           | 418           | 3,610      | 3.9           | △ 0.1  | 3,530  | 3.7        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 147 |
| R-068 | エスティメゾン王子       | 1,850       | 40            | 1,577           | 272           | 1,880      | 3.9           | △ 0.1  | 1,830  | 3.7        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 76  |
| R-069 | プライムメゾン早稲田      | 1,810       | 40            | 1,512           | 297           | 1,850      | 3.5           | △ 0.1  | 1,770  | 3.3        | △ 0.1 | 3.7 | △ 0.1          | 67  |
| R-070 | プライムメゾン八丁堀      | 1,620       | 20            | 1,390           | 229           | 1,650      | 3.5           | △ 0.1  | 1,590  | 3.3        | △ 0.1 | 3.7 | △ 0.1          | 59  |
| R-071 | プライムメゾン神保町      | 2,070       | 50            | 1,877           | 192           | 2,090      | 3.8           | △ 0.1  | 2,060  | 3.6        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 82  |
| R-072 | プライムメゾン御殿山イースト  | 3,200       | 100           | 2,874           | 325           | 3,180      | 3.6           | △ 0.1  | 3,210  | 3.4        | △ 0.1 | 3.8 | △ 0.1          | 118 |
| R-073 | シャームゾンステージ秋葉原   | 608         | 13            | 542             | 65            | 618        | 3.8           | △ 0.1  | 603    | 3.6        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 25  |
| R-074 | エスティメゾン葵        | 2,510       | 30            | 2,361           | 148           | 2,540      | 4.3           | △ 0.1  | 2,490  | 4.3        | △ 0.1 | 4.5 | △ 0.1          | 115 |
| R-075 | エスティメゾン薬院       | 2,570       | 60            | 2,571           | △1            | 2,620      | 4.1           | △ 0.1  | 2,550  | 4.2        | △ 0.1 | 4.3 | △ 0.1          | 114 |
| R-076 | エスティメゾン錦糸町Ⅱ     | 9,500       | 240           | 7,957           | 1,542         | 9,670      | 3.7           | △ 0.1  | 9,330  | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 369 |
| R-077 | エスティメゾン大島       | 10,200      | 290           | 8,343           | 1,856         | 10,400     | 3.7           | △ 0.1  | 10,000 | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 397 |
| R-078 | プライムメゾン富士見台     | 2,180       | 20            | 2,170           | 9             | 2,210      | 4.6           | △ 0.1  | 2,170  | 4.4        | △ 0.1 | 4.8 | △ 0.1          | 108 |
| R-079 | エスティメゾン鶴舞       | 4,960       | 80            | 4,545           | 414           | 5,020      | 4.7           | △ 0.1  | 4,930  | 4.5        | △ 0.1 | 4.9 | △ 0.1          | 249 |
| R-080 | プライムメゾン森下       | 2,130       | 70            | 1,841           | 288           | 2,160      | 3.8           | △ 0.1  | 2,110  | 3.8        | △ 0.1 | 4.0 | △ 0.1          | 85  |
| R-081 | プライムメゾン品川       | 2,170       | 50            | 1,895           | 274           | 2,210      | 3.7           | △ 0.1  | 2,150  | 3.5        | △ 0.1 | 3.9 | △ 0.1          | 83  |
| R-082 | プライムメゾン大通公園     | 3,120       | 30            | 3,052           | 67            | 3,150      | 4.4           | △ 0.1  | 3,080  | 4.2        | △ 0.1 | 4.6 | △ 0.1          | 155 |
| R-083 | プライムメゾン南2条      | 1,890       | 60            | 1,820           | 69            | 1,910      | 4.5           | △ 0.1  | 1,870  | 4.3        | △ 0.1 | 4.7 | △ 0.1          | 100 |
| R-084 | プライムメゾン鴨々川      | 1,180       | 30            | 1,197           | △17           | 1,190      | 4.5           | △ 0.1  | 1,170  | 4.3        | △ 0.1 | 4.7 | △ 0.1          | 63  |
| R-085 | プライムメゾンセントラルパーク | 2,424       | 29            | 2,163           | 260           | 2,310      | 4.8           | △ 0.1  | 2,280  | 4.6        | △ 0.1 | 4.9 | △ 0.1          | 128 |
| R-086 | シャームゾンステージ八広    | 2,030       | 40            | 1,825           | 204           | 2,060      | 4.1           | △ 0.1  | 2,020  | 3.9        | △ 0.1 | 4.3 | △ 0.1          | 88  |
| R-087 | プライムメゾン恵比寿      | 5,170       | 140           | 4,265           | 904           | 5,280      | 3.3           | △ 0.1  | 5,060  | 3.1        | △ 0.1 | 3.5 | △ 0.1          | 178 |
| R-088 | シャームゾンステージ金沢西泉  | 956         | △84           | 1,012           | △56           | 971        | 5.1           | -      | 950    | 4.9        | -     | 5.3 | -              | 55  |
| R-089 | エスティメゾン鶴の森      | 813         | -             | 772             | 40            | 825        | 5.2           | -      | 808    | 5.0        | -     | 5.4 | -              | 46  |
| R-091 | シャームゾンステージ日野    | 1,480       | 30            | 1,308           | 171           | 1,490      | 4.4           | △ 0.1  | 1,480  | 4.2        | △ 0.1 | 4.5 | △ 0.1          | 69  |
| R-092 | プライムメゾン横濱日本大通   | 5,010       | 100           | 4,642           | 367           | 5,100      | 3.9           | △ 0.1  | 4,920  | 3.7        | △ 0.1 | 4.1 | △ 0.1          | 209 |
| R-093 | 神戸女子学生会館        | 5,870       | △450          | 5,319           | 550           | 5,930      | 4.7           | △ 0.1  | 5,810  | 4.5        | △ 0.1 | 4.9 | △ 0.1          | 320 |
| R-094 | プライムメゾン渋谷       | 2,660       | 50            | 2,385           | 274           | 2,710      | 3.5           | △ 0.1  | 2,600  | 3.3        | △ 0.1 | 3.7 | △ 0.1          | 97  |
| R-095 | プライムメゾン初台       | 3,200       | △80           | 2,921           | 278           | 3,260      | 3.6           | △ 0.1  | 3,130  | 3.4        | △ 0.1 | 3.8 | △ 0.1          | 121 |

# 期末鑑定価額一覧③

(価格時点：2021年10月末日)

| 物件番号      | 物件名称             | 期末算定価額(百万円) |       | 期末帳簿価額(百万円) | 含み損益(百万円) | 直接還元法     |          |       | DCF法      |        |       |          | 鑑定NOI(百万円) |        |
|-----------|------------------|-------------|-------|-------------|-----------|-----------|----------|-------|-----------|--------|-------|----------|------------|--------|
|           |                  | 前期比         | 前期比   |             |           | 収益価格(百万円) | 直接還元率(%) |       | 収益価格(百万円) | 割引率(%) |       | 最終還元率(%) |            |        |
|           |                  |             |       |             |           |           | 前期比      | 前期比   |           | 前期比    | 前期比   |          |            |        |
| R-096     | エステイメゾン上町台       | 1,150       | 20    | 1,065       | 84        | 1,160     | 4.2      | △ 0.1 | 1,150     | 3.9    | △ 0.1 | 4.4      | △ 0.1      | 50     |
| R-098     | プライムメゾン白金高輪      | 5,470       | 90    | 4,796       | 673       | 5,580     | 3.5      | △ 0.1 | 5,350     | 3.3    | △ 0.1 | 3.7      | △ 0.1      | 198    |
| R-099     | プライムメゾン市谷山伏町     | 4,270       | -     | 4,115       | 154       | 4,360     | 3.7      | △ 0.1 | 4,230     | 3.5    | △ 0.1 | 3.9      | △ 0.1      | 165    |
| R-100     | エステイメゾン森下        | 709         | 20    | 633         | 75        | 718       | 4.0      | △ 0.1 | 705       | 3.8    | △ 0.1 | 4.2      | △ 0.1      | 28     |
| R-101     | プライムメゾン白金台タワー    | 10,300      | 300   | 7,939       | 2,360     | 10,600    | 3.5      | △ 0.1 | 10,200    | 3.6    | △ 0.1 | 3.7      | △ 0.1      | 373    |
| R-102     | プライムメゾン大塚        | 4,510       | 80    | 3,687       | 822       | 4,610     | 3.7      | △ 0.1 | 4,470     | 3.8    | △ 0.1 | 3.9      | △ 0.1      | 173    |
| R-103     | プライムメゾン浅草橋       | 2,060       | 50    | 1,678       | 381       | 2,100     | 3.7      | △ 0.1 | 2,040     | 3.8    | △ 0.1 | 3.9      | △ 0.1      | 78     |
| R-104     | プライムメゾン代官山       | 3,170       | 80    | 2,520       | 649       | 3,250     | 3.5      | △ 0.1 | 3,140     | 3.6    | △ 0.1 | 3.7      | △ 0.1      | 115    |
| R-105     | プライムメゾン御殿山ウエスト   | 4,360       | 130   | 3,412       | 947       | 4,460     | 3.6      | △ 0.1 | 4,320     | 3.7    | △ 0.1 | 3.8      | △ 0.1      | 164    |
| R-106     | エステイメゾン豊洲レジデンス   | 7,160       | 90    | 5,854       | 1,305     | 7,360     | -        | -     | 7,070     | 4.0    | △ 0.1 | -        | -          | 355    |
| R-108     | エステイメゾン井尻        | 421         | 2     | 393         | 27        | 425       | 4.5      | -     | 419       | 4.3    | -     | 4.7      | -          | 21     |
| R-109     | プライムメゾン三田綱町      | 2,330       | 70    | 2,047       | 282       | 2,370     | 3.8      | △ 0.1 | 2,310     | 3.6    | △ 0.1 | 4.0      | △ 0.1      | 91     |
| R-110     | プライムメゾン本郷        | 2,830       | 80    | 2,605       | 224       | 2,870     | 3.8      | △ 0.1 | 2,810     | 3.6    | △ 0.1 | 4.0      | △ 0.1      | 111    |
| R-111     | プライムメゾン蔵前        | 2,410       | 70    | 2,193       | 216       | 2,440     | 3.9      | △ 0.1 | 2,390     | 3.7    | △ 0.1 | 4.1      | △ 0.1      | 96     |
| R-112     | エステイメゾン横浜青葉台     | 3,330       | 90    | 3,020       | 309       | 1,570     | 4.3      | △ 0.1 | 1,540     | 4.1    | △ 0.1 | 4.5      | △ 0.1      | 152    |
|           |                  |             |       |             |           | 1,810     | 4.4      | △ 0.1 | 1,760     | 4.2    | △ 0.1 | 4.6      | △ 0.1      |        |
| R-113     | エステイメゾン静岡鷹匠      | 662         | -     | 671         | △9        | 672       | 5.0      | -     | 657       | 4.8    | -     | 5.2      | -          | 37     |
| R-114     | シャームズステージ広瀬通     | 909         | 20    | 876         | 32        | 919       | 4.4      | △ 0.1 | 904       | 4.2    | △ 0.1 | 4.6      | △ 0.1      | 45     |
| R-115     | エステイメゾン東別院       | 2,200       | -     | 2,275       | △75       | 2,220     | 4.4      | -     | 2,190     | 4.2    | -     | 4.6      | -          | 104    |
| R-116     | エステイメゾン萱場        | 946         | -     | 938         | 7         | 957       | 4.6      | -     | 941       | 4.4    | -     | 4.8      | -          | 46     |
| R-117     | エステイメゾン白壁南       | 682         | -     | 686         | △4        | 689       | 4.4      | -     | 679       | 4.2    | -     | 4.6      | -          | 31     |
| R-118     | プライムメゾン下北沢       | 2,580       | -     | 2,655       | △75       | 2,650     | 3.5      | -     | 2,550     | 3.6    | -     | 3.7      | -          | 93     |
| R-119     | プライムメゾン目黒        | 2,310       | -     | 2,368       | △58       | 2,370     | 3.5      | -     | 2,290     | 3.6    | -     | 3.7      | -          | 83     |
| R-120     | プライムメゾン両国        | 1,540       | -     | 1,585       | △45       | 1,570     | 3.7      | -     | 1,520     | 3.8    | -     | 3.9      | -          | 58     |
| 住居計       |                  | 270,013     | 4,710 | 238,481     | 31,531    | 274,500   | -        | -     | 266,947   | -      | -     | -        | -          | 11,248 |
| H-001     | 本町ガーデンシティ(ホテル部分) | 18,000      | -     | 16,819      | 1,180     | 18,300    | 3.6      | -     | 17,700    | 3.4    | -     | 3.8      | -          | 667    |
| H-002     | ザ・リッツ・カールトン京都    | 22,295      | △49   | 22,169      | 125       | 22,834    | 3.5      | -     | 22,050    | 3.2    | -     | 3.6      | -          | 919    |
| ホテル計      |                  | 40,295      | △49   | 38,988      | 1,306     | 41,134    | -        | -     | 39,750    | -      | -     | -        | -          | 1,587  |
| ポートフォリオ合計 |                  | 605,508     | 4,281 | 515,206     | 90,301    | 618,524   | -        | -     | 597,967   | -      | -     | -        | -          | 23,037 |

## ■ 第15期取得済物件 (2021年11月1日取得)

(価格時点：2021年9月1日)

| 物件番号  | 物件名称              | 不動産鑑定評価額(百万円) | 取得価格(百万円) | 含み損益(百万円) | 直接還元法     |          | DCF法      |        |          | 鑑定NOI(百万円) |
|-------|-------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|--------|----------|------------|
|       |                   |               |           |           | 収益価格(百万円) | 直接還元率(%) | 収益価格(百万円) | 割引率(%) | 最終還元率(%) |            |
| O-007 | 赤坂ガーデンシティ(追加取得部分) | 21,700        | 21,300    | 400       | 22,700    | 3.4      | 21,200    | 3.2    | 3.6      | 769        |

## (2022年2月1日取得)

(価格時点：2021年10月末日)

| 物件番号  | 物件名称       | 期末算定価額(百万円) |        | 取得価格(百万円) | 含み損益(百万円) | 直接還元法     |          |        | DCF法      |        |        | 鑑定NOI(百万円) |          |     |
|-------|------------|-------------|--------|-----------|-----------|-----------|----------|--------|-----------|--------|--------|------------|----------|-----|
|       |            | 取得公表時比      | 取得公表時比 |           |           | 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(%) |     |
|       |            |             |        |           |           |           | 取得公表時比   | 取得公表時比 |           | 取得公表時比 | 取得公表時比 |            |          |     |
| R-121 | プライムメゾン中目黒 | 10,300      | -      | 10,000    | 300       | 10,600    | 3.5      | -      | 10,200    | 3.6    | -      | 3.7        | -        | 373 |
| R-122 | プライムメゾン板橋  | 4,810       | -      | 4,800     | 10        | 4,920     | 3.7      | -      | 4,760     | 3.8    | -      | 3.9        | -        | 185 |

- 「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。
- 「前期比」の算出にあたっては、2021年4月期末時点と2021年10月期末時点の比較を記載し、2021年9月1日に取得した物件については、取得時において入手している鑑定評価書の価格時点と2021年10月期末時点の比較を記載しています。オフィスビル計、住居計、ホテル計及びポートフォリオ合計については、増減額の合計を記載しています。

# 投資主の状況

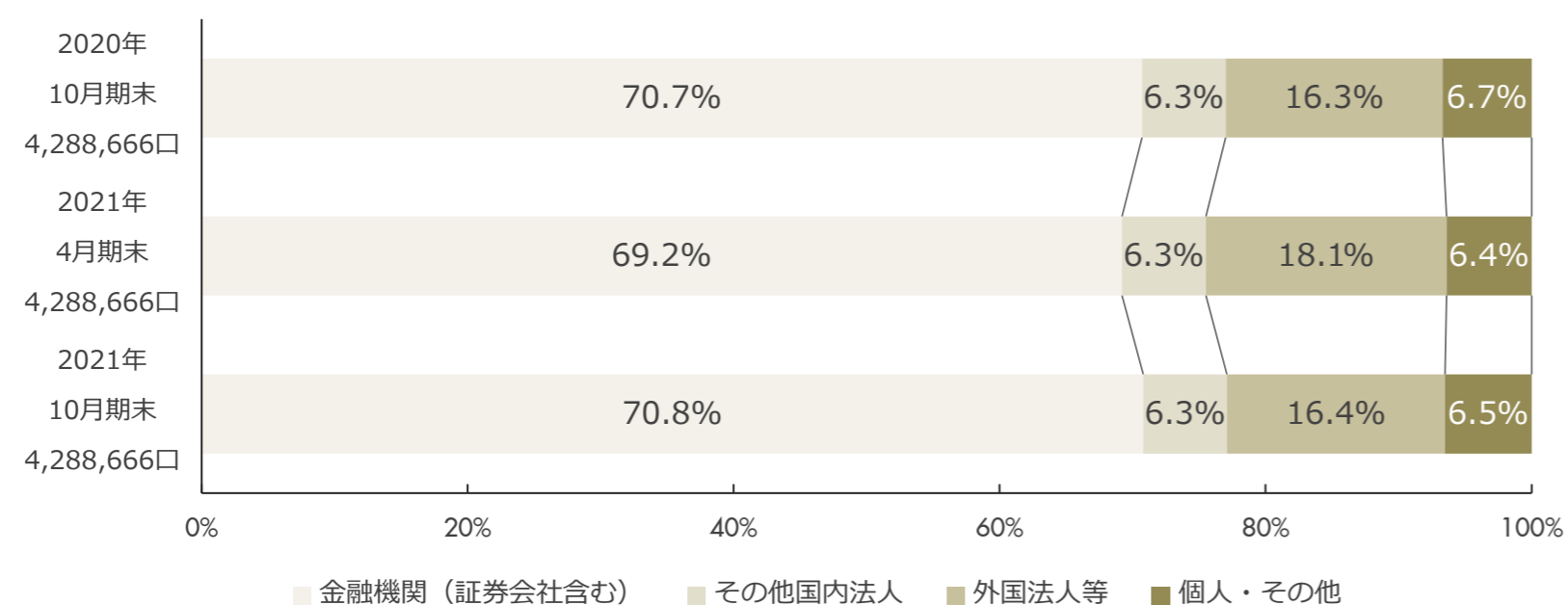
## ■ 所有者別投資口数

| 所有者区分   | 2021年4月期末   |           | 2021年10月期末  |           | 増減          |       |
|---------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-------|
|         | 投資口数<br>(口) | 比率<br>(%) | 投資口数<br>(口) | 比率<br>(%) | 投資口数<br>(口) | (pt.) |
| 個人・その他  | 276,300     | 6.4       | 278,161     | 6.5       | +1,861      | +0.1  |
| 金融機関    | 2,858,920   | 66.7      | 2,770,037   | 64.6      | △88,883     | △2.1  |
| 都市銀行    | —           | —         | —           | —         | —           | —     |
| 地方銀行    | 392,239     | 9.1       | 367,549     | 8.6       | △24,690     | △0.5  |
| 信託銀行    | 2,115,567   | 49.3      | 2,060,676   | 48.0      | △54,891     | △1.3  |
| 生命保険会社  | 84,500      | 2.0       | 80,195      | 1.9       | △4,305      | △0.1  |
| 損害保険会社  | 14,300      | 0.3       | —           | —         | △14,300     | △0.3  |
| 信用金庫    | 106,624     | 2.5       | 106,090     | 2.5       | △534        | —     |
| その他     | 145,690     | 3.4       | 155,527     | 3.6       | +9,837      | +0.2  |
| その他国内法人 | 271,375     | 6.3       | 271,440     | 6.3       | +65         | —     |
| 外国法人等   | 774,499     | 18.1      | 703,511     | 16.4      | △70,988     | △1.7  |
| 証券会社    | 107,572     | 2.5       | 265,517     | 6.2       | +157,945    | +3.7  |
| 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   | 2021年4月期末   |           | 2021年10月期末  |           | 増減          |
|---------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|
|         | 投資主数<br>(名) | 比率<br>(%) | 投資主数<br>(名) | 比率<br>(%) | 投資主数<br>(名) |
| 個人・その他  | 18,107      | 95.6      | 17,788      | 95.4      | △319        |
| 金融機関    | 198         | 1.0       | 196         | 1.1       | △2          |
| 都市銀行    | —           | —         | —           | —         | —           |
| 地方銀行    | 50          | 0.3       | 48          | 0.3       | △2          |
| 信託銀行    | 10          | 0.1       | 10          | 0.1       | —           |
| 生命保険会社  | 8           | 0.0       | 7           | 0.0       | △1          |
| 損害保険会社  | 1           | 0.0       | —           | —         | △1          |
| 信用金庫    | 63          | 0.3       | 62          | 0.3       | △1          |
| その他     | 66          | 0.3       | 69          | 0.4       | +3          |
| その他国内法人 | 334         | 1.8       | 327         | 1.8       | △7          |
| 外国法人等   | 278         | 1.5       | 300         | 1.6       | +22         |
| 証券会社    | 25          | 0.1       | 26          | 0.1       | +1          |
| 合計      | 18,942      | 100.0     | 18,637      | 100.0     | △305        |

## ■ 所有者別投資口数の推移 (投資口数ベース)



## ■ 投資主上位5社 (2021年10月期(第14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)     | 973,034 | 22.7%   |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 725,159 | 16.9%   |
| 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)         | 154,911 | 3.6%    |
| 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口) | 132,291 | 3.1%    |

# 資産運用会社の概要

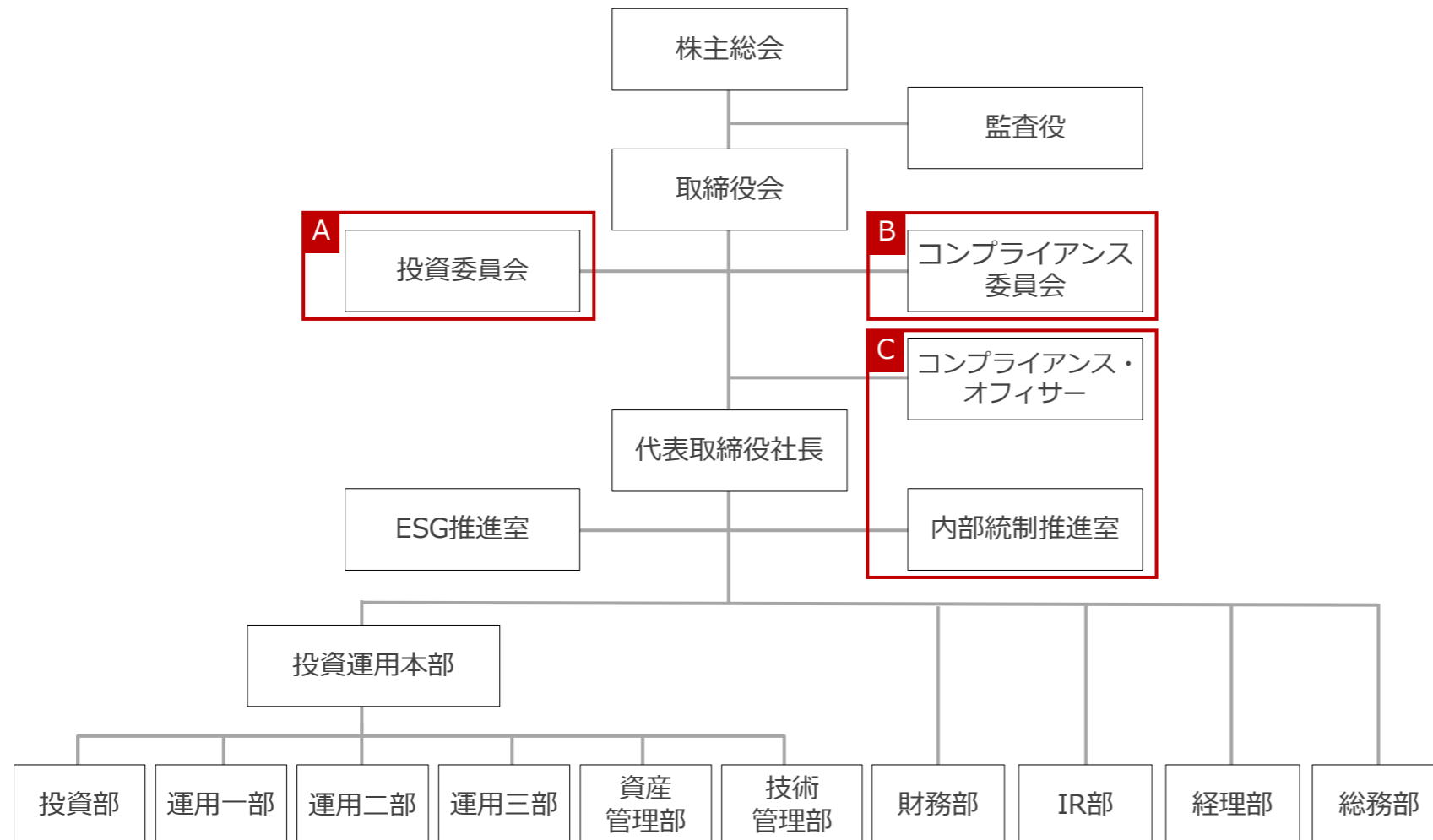
## ■ 資産運用会社の概要



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<br>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                                                       |
| 役員数 | 63名 (2021年12月末日時点)                                           |
| 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                                   |

## ■ 組織図



## ■ 資産運用報酬体系

|                                 |                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 運用報酬①<br>(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<br>(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<br>(取得報酬)                 | 取得の売買代金額×0.3%<br>(利害関係者との取引：なし)                          |
| 運用報酬④<br>(譲渡報酬)                 | 譲渡の売買代金額×0.3%<br>(利害関係者との取引：なし)                          |
| 運用報酬⑤<br>(合併報酬)                 | 合併の相手方が保有する<br>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。

## ■ コンプライアンス体制

### A 運用方針その他の資産運用に関する事項等を審議し、決定する機関

#### 投資委員会

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

注：本資料の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士1名及び弁護士1名の計2名が外部委員として選任されています。

### B 資産運用におけるコンプライアンスに関する事項を審議し、決定する機関

#### コンプライアンス委員会

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

注：本資料の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、弁護士1名が外部委員として選任されています。

### C コンプライアンスを担当する機関

#### コンプライアンス・オフィサー

本投資法人及び本資産運用会社のコンプライアンスを統括する責任者。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～2022年1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

積水ハウス・リート投資法人 証券コード：3309




2022年02月14日 15:00現在 (リアルタイム) 取引値 **76,400** 円 前日比 **-1,500** 円 出来高 (20分遅れ) **8,807** 口

- ▶ 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への取り組み
- ▶ 個人投資家の皆様へ
- ▶ IRメール配信**

ご登録頂くと最新情報をメールにてお届けします



**最新情報** 2022年 2月 8日 **お知らせ** 株式会社日本格付研究所 (JCR) よりAA(安定的)の発行体格付を維持する旨が公表されました。

- 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

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

## P.7

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

## P.8

- 「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.10

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

## P.12

- 「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.14

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

## P.16

- 「部屋タイプ別稼働率」は、サブリース物件及び一棟貸物件並びに店舗・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.23

- 「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.31～P.33をご参照下さい。

# 各用語について

## P. 28~P.29

- 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。

## P. 31~P.33

- 「プライムメゾン百道浜」及び「エスティメゾン東白壁」は、それぞれ賃料固定MLを締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
- 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番：23番32)は貸地であり、貸地部分の収益価格を求める手法がDCF法となることから、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。
- 「エスティメゾン豊洲レジデンス」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」には便宜上、保有期間満了時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」、「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「賃料固定マスターリース」を「賃料固定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。

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



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

---

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第 2791号  
一般社団法人投資信託協会会員

---