

積水ハウス・リート投資法人

証券コード： 3309  
IR説明資料  
2024年3月30日

# 目次

## 1. 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要

## 2. 運用状況

## 3. 物件の取得・譲渡方針

## 4. 財務の状況

## 5. ESGに関する取組み

## 参考資料

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

# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要

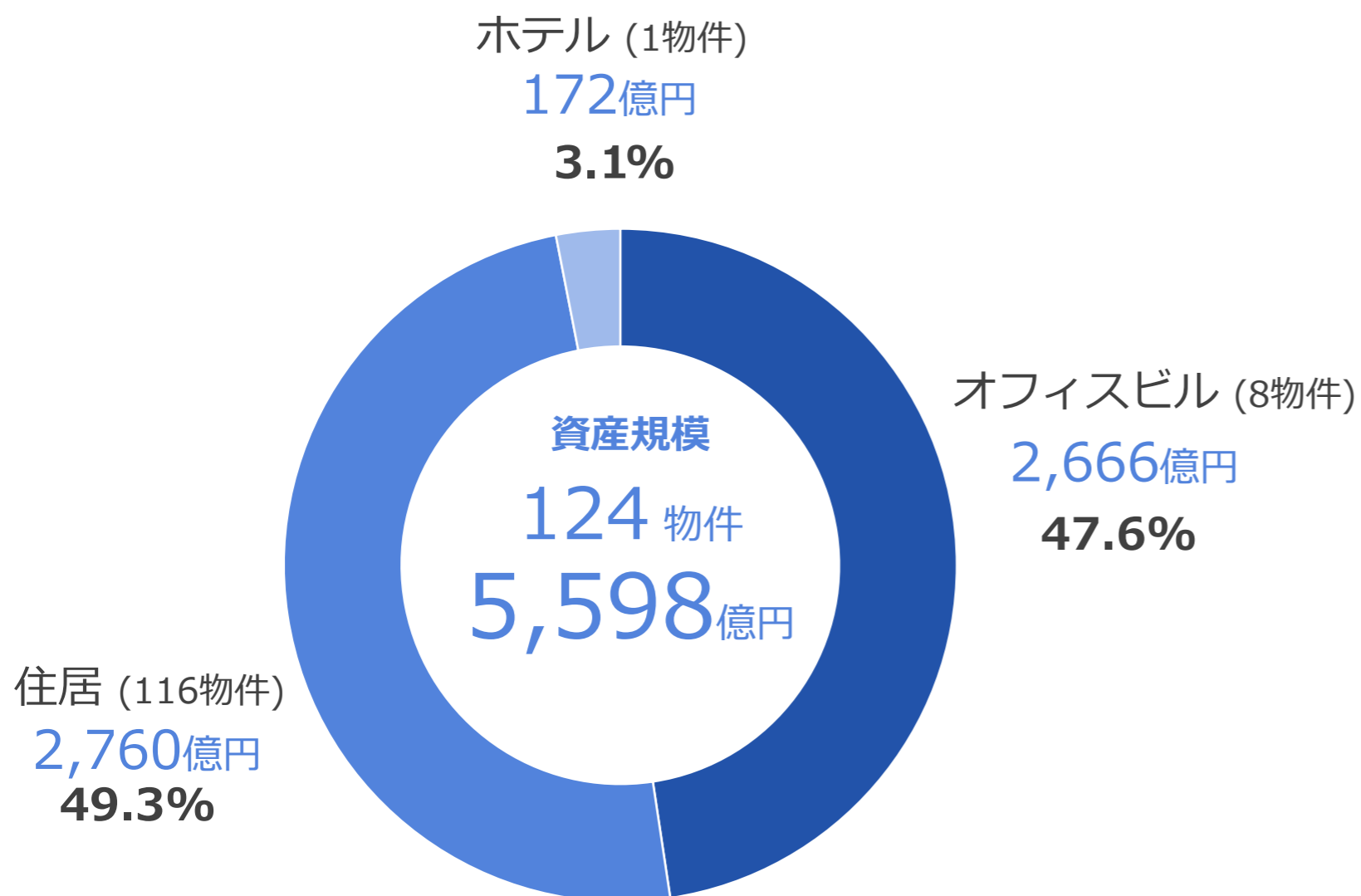
## 赤坂ガーデンシティ

赤坂御用地に隣接する青山通り至近の区道沿いの商業地域に立地しており、7路線が利用可能である等高い交通利便性を備えた良好な立地条件を有するオフィスビルです。1フロア4つの空調ゾーニング、ダブルブラインド等、室内の省エネルギーに配慮した設備を備えています。また、非常時においても電気の継続的提供が不可欠なテナントを対象としたテナント用発電機（最大500kVA）スペースが設けられている等テナントのBCP（事業継続性）に対する配慮がなされたオフィスビルです。

# 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の特徴

積水ハウスをスポンサーとし、環境性能に優れた高品質な  
住居・オフィスビルを中核資産とする総合型リート

## ▶ ポートフォリオの概要 (2024年3月1日時点・取得価格ベース)



### 積水ハウスグループの運用ノウハウを活用



積水ハウスグループからの取得比率 : 77.3%  
(4,329億円/66物件)  
(うち積水ハウスからの取得 : 3,918億円/52物件)

### 強固な財務基盤

信用格付 AA (JCR)、AA-(R&I)

### 環境性能に優れた保有物件

グリーン認証取得割合 : 82.8%  
(2023年10月期 (第18期) 末時点)

## 物件の取得・譲渡方針

### プライムメゾン早稲田通り

全面コンクリート打ち放しによるシンプル且つモダンな外見が特徴です。東京メトロ東西線「早稲田」駅より徒歩約3分、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅及び都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅より徒歩12分に位置し、新宿、渋谷への交通利便性が良好な物件です。また、本物件の所在する「早稲田」エリアは早稲田大学、学習院女子大学等が集まる文教地区として知られており、周辺にはスーパー、郵便局、病院等の各種利便施設等も充実しており、生活環境も良好です。

# ポートフォリオ構築方針の変更について

スポンサーパイプラインを活用し、より住居を中心としたポートフォリオを構築する方針

2023年12月21日 ポートフォリオ構築方針を変更：投資比率目標の見直し

～変更前～	投資比率 (取得価格ベース)	中長期的な 投資比率目標	→	～変更後～	投資比率 (取得価格ベース)	中期的な 投資比率目標
住居	30%～55%	45%程度		住居	<b>50%～80%</b>	<b>65%程度</b>
オフィスビル	30%～55%	45%程度		オフィスビル	<b>15%～45%</b>	<b>30%程度</b>
ホテル	0%～30%	15%程度 (ホテルは10%程度)		ホテル 商業施設等	<b>0%～15%</b>	<b>5%程度</b>
商業施設等	0%～10%					

## 変更の理由


社会経済の変化により、**特に大規模オフィスビルの需給は先行きに不透明感**

一方、**住居の稼働率はコロナ禍前の水準まで回復**し、新規契約時の**賃料変動率も上昇**基調

**日本を代表するハウスメーカーである積水ハウス**をスポンサーとする本投資法人の**市場優位性を活かし、より住居を中心としたポートフォリオを構築**する方針に変更

# 資産入替：概要

オフィスビル2物件及びホテル1物件を譲渡し、スポンサーパイプラインより住居7物件を取得することで住居主体のポートフォリオに移行

	2024年4月期（第19期）	2024年10月期（第20期）	2025年4月期（第21期）
譲渡損益（見込）	+519百万円	+1,672百万円	+3,141百万円
譲渡資産	<p>オフィスビル</p>  <p>ガーデンシティ 品川御殿山 (51.0%)</p> <p>ホテル</p>  <p>本町ガーデンシティ (ホテル部分) (100.0%)</p>	<p>オフィスビル</p>  <p>ガーデンシティ 品川御殿山 (49.0%)</p> <p>オフィスビル</p>  <p>本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (65.0%)</p>	<p>オフィスビル</p>  <p>本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (35.0%)</p>
譲渡予定価格	31,110百万円	29,890百万円	28,925百万円
譲渡損益(見込)	△4,233百万円	△4,056百万円	+3,141百万円
取得資産	<p>住居（プライムメゾン）7物件</p>  <p>湯島      中野坂上      門前仲町 方南町      西早稲田      浅草イースト      桜新町</p>		
取得予定価格	28,500百万円		
償却後鑑定NOI利回り	3.0%		
		<p>他譲渡代金の活用方法：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>スポンサーパイプライン及び外部からの住居中心の取得による資産規模の維持・拡大及び収益力の向上</li> <li>LTVのコントロールに向けた借入金の一部返済</li> <li>金融市場の動向を踏まえた自己投資口の取得及び消却等も都度検討</li> </ul>	

# 資産入替：譲渡（予定）資産の概要・理由

ガーデンシティ品川御殿山の各期に計上する譲渡損を本町ガーデンシティの売却により、それぞれ補填することが可能な譲渡価格で譲渡を決定

## 譲渡



準共有持分	51.0%	49.0%
譲渡（予定）日	2024年3月19日	2024年5月1日
譲渡（予定）価格	31,110百万円	29,890百万円
帳簿価額（見込）	35,327百万円	33,930百万円
譲渡損益（見込）	△4,233百万円	△4,056百万円
償却後NOI	1,846百万円	
償却後NOI利回り	2.6%	
取得価格	71,950百万円	

### 譲渡理由

- ✓ コロナ禍のテレワークの導入推進等による社会経済の変化により、大規模オフィスビルの需給に先行き不透明感があること
- ✓ 2024年1月末時点の稼働率は84.3%であるが、2024年7月末日の大口テナントの退去により稼働率は49.8%まで低下見込み
- ✓ 大口テナント退去による賃料収入の減少により収益性の低下が見込まれること
- ✓ これまでのリーシング活動より稼働及び収益性の回復には時間を要し、中期的に分配金の押し下げ要因となることが想定されること



準共有持分	ホテル部分 100.0%	オフィスビル 部分 65.0%	オフィスビル 部分 35.0%
譲渡（予定）日	2024年4月30日	2024年5月1日	2024年11月1日
譲渡（予定）価格	21,350百万円	28,925百万円	15,575百万円
帳簿価額	16,515百万円	23,090百万円	12,370百万円
譲渡損益（見込）	4,752百万円	5,729百万円	3,141百万円
償却後NOI	514百万円	1,161百万円	
償却後NOI利回り	3.0%	3.0%	
取得価格	17,200百万円	38,600百万円	

### 譲渡理由

#### 【ホテル部分】

- ✓ インバウンド需要の回復により賃料増加期待が高まる中、賃料固定型マスターリース契約を締結していることに加え、パススルー型マスターリース契約に変更した場合においても利回りの向上が見込めないこと

#### 【オフィス部分】

- ✓ 大口テナント1社が賃貸可能面積の70%弱を占め、当該テナントの賃料水準が周辺の賃料水準を上回っているため、将来的に収益が悪化する可能性があること



# 資産入替：取得（予定）資産の概要

豊富な賃貸需要が期待できると考える東京23区に所在の住居7物件を2024年4月1日に取得予定

## 取得



プライムメゾン  
湯島



プライムメゾン  
中野坂上



プライムメゾン  
方南町



プライムメゾン  
門前仲町



プライムメゾン  
西早稲田



プライムメゾン  
浅草イースト



プライムメゾン  
桜新町

所在地	東京都文京区	東京都中野区	東京都中野区	東京都江東区	東京都新宿区	東京都墨田区	東京都世田谷区
取得 予定日	2024年4月1日						
取得 予定価格	10,000百万円	5,490百万円	3,220百万円	3,200百万円	2,570百万円	2,180百万円	1,840百万円
鑑定評価額 (2024年2月末時点)	10,500百万円	5,560百万円	3,350百万円	3,320百万円	2,590百万円	2,230百万円	1,860百万円
償却後 鑑定NOI 利回り	3.0%	2.9%	2.9%	3.0%	2.9%	3.0%	3.0%
竣工日	2022年2月	2022年1月	2021年3月	2021年10月	2022年8月	2022年6月	2022年8月
稼働率 (2024年1月末時点)	97.8%	97.1%	88.6%	95.7%	94.5%	90.9%	86.1%

取得予定価格合計	償却後鑑定NOI利回り	稼働率 (2024年1月末時点)	平均築年数
28,500百万円	3.0%	94.6%	2.1年

# 積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み

スポンサーの不動産開発力の活用により、多くの物件取得機会を確保

パイプライン総額	約2,500億円
うち住居/うちオフィスビル等	約1,000億円 / 約1,500億円
竣工済 住居物件数	12物件 (1,090戸)
竣工済 住居延床面積合計	53,733.21㎡

## スポンサーの強み

### 1. 「プライム・プロパティ」のクオリティ

- 重点的投資対象である「戦略的立地」に所在する「高品質」なオフィスビル、住居、ホテル、商業施設等を開発
- ZEH物件の積極的な開発により、環境に配慮した物件パイプラインを確保

### 2. サポート体制

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

### 3. 積水ハウス不動産各社（6社）

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

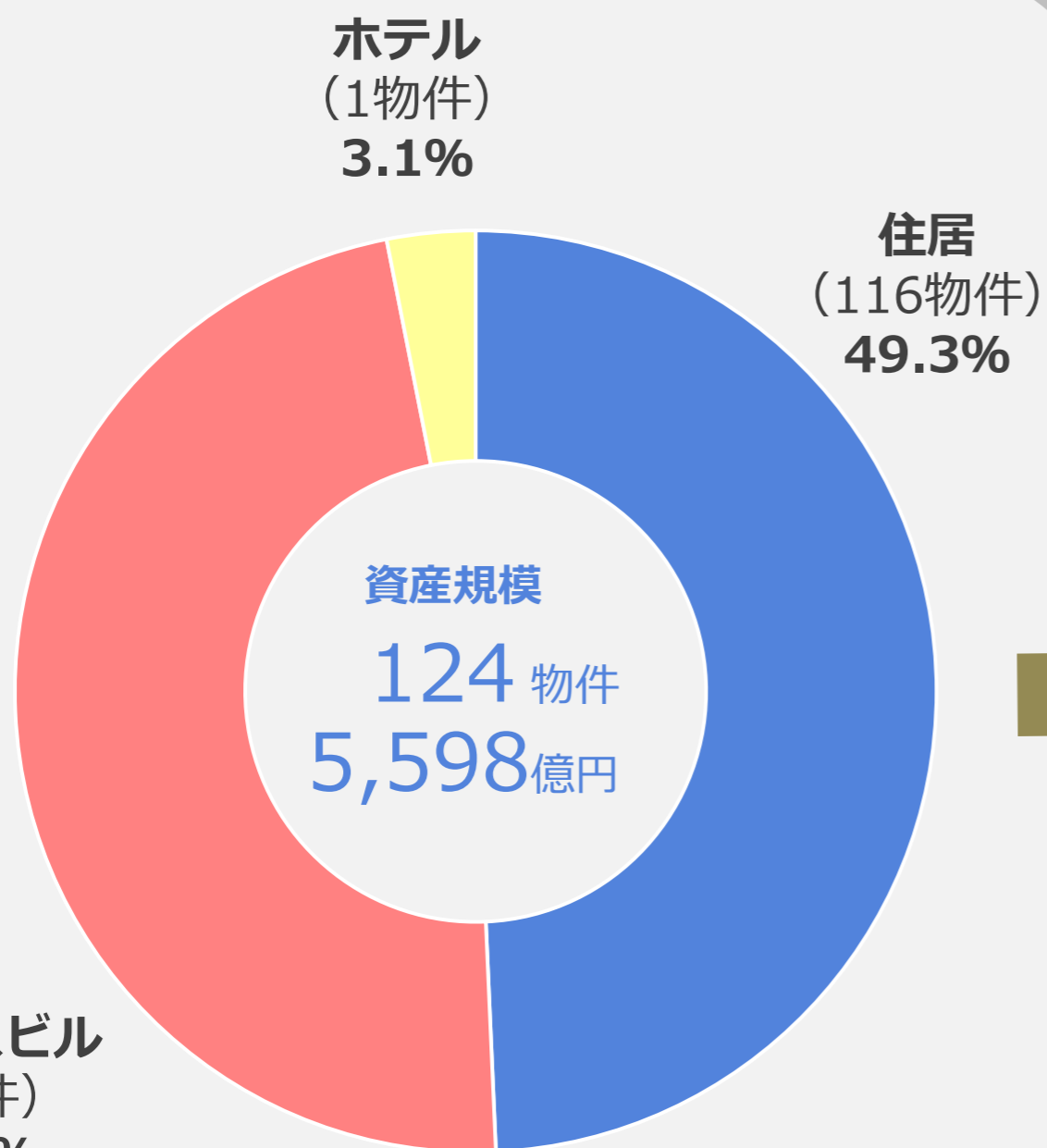
## 積水ハウスの主な開発状況（グレー網掛け物件は2024年4月1日取得予定）

	物件名称（仮称含む）	所在地	(予定) 戸数	(予定) 延床面積 (㎡)
住居 竣工済 12物件 (1,090戸)	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	78	3,184.03
	プライムメゾン湯島	東京都文京区	139	9,755.59
	プライムメゾン方南町	東京都中野区	70	3,210.49
	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,700.56
	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	115	4,544.15
	ZEH プライムメゾン森下WEST	東京都江東区	144	7,061.54
	ZEH プライムメゾン浅草イースト	東京都墨田区	49	2,226.74
	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	40	1,932.04
	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	49	2,248.36
	ZEH プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,793.71
	ZEH プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区	45	2,076.31
	ZEH プライムメゾン清澄白河	東京都江東区	75	2,999.69
住居 建築中 7物件 (780戸)	ZEH プライムメゾン入谷	東京都台東区	74	3,526.77
	ZEH プライムメゾン用賀砦公園	東京都世田谷区	122	6,303.39
	ZEH プライムメゾン南麻布	東京都港区	163	18,582.90
	ZEH プライムメゾン千葉	千葉県中央区	190	8,307.64
	ZEH プライムメゾン清澄	東京都江東区	42	1,459.00
	ZEH プライムメゾン錦糸町	東京都墨田区	85	3,976.00
	ZEH プライムメゾン西新宿	東京都新宿区	104	4,344.00
オフィスビル 竣工済 1物件	ガーデンキューブ渋谷神南	東京都渋谷区	-	-
ホテル 竣工済 2物件	アパートメントベイ横浜	神奈川県横浜市	-	-
	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	-	-

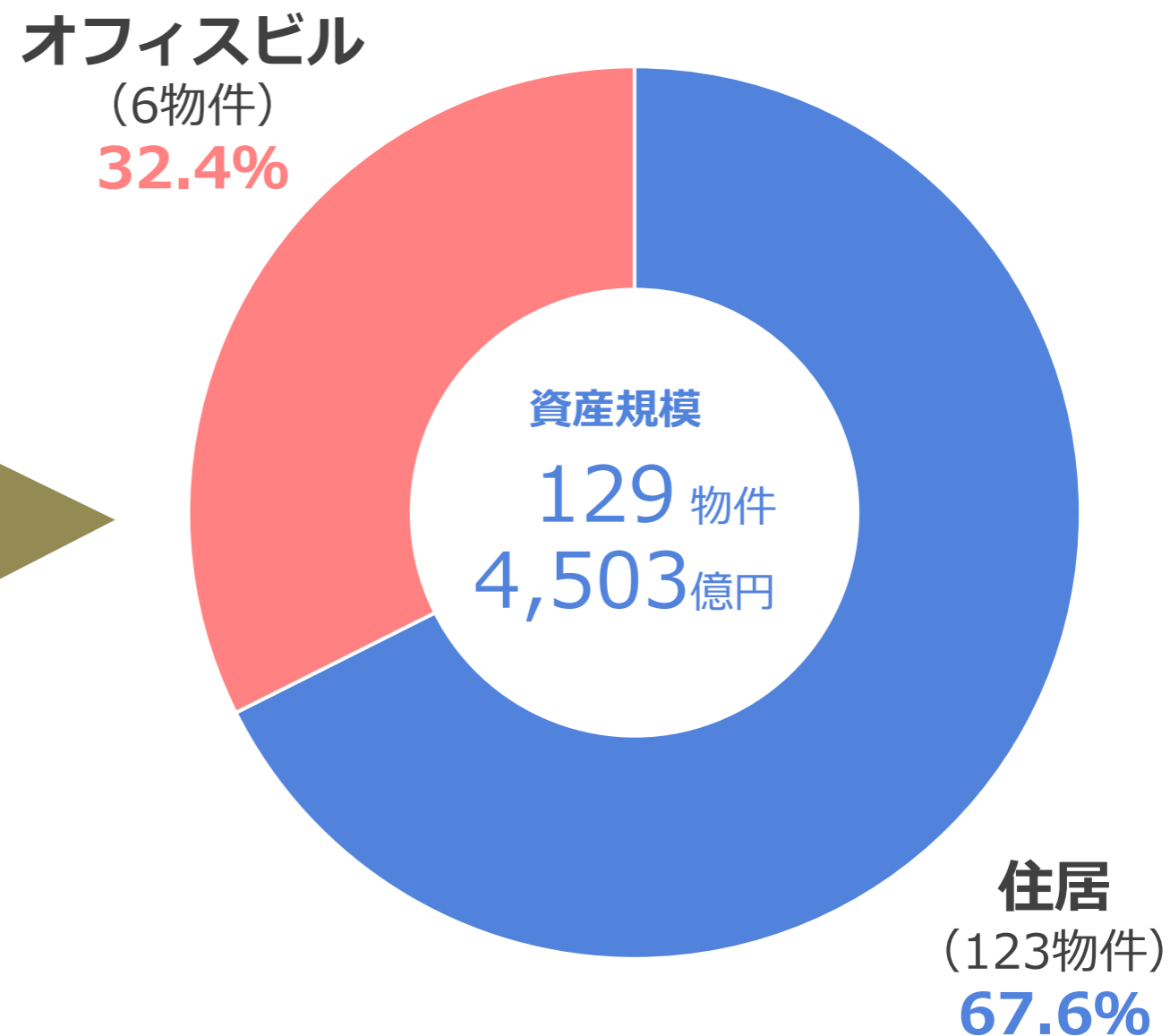
- 「積水ハウスの主な開発状況」に記載の未取得資産に関し、本資料の日付現在、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。
- **ZEH** は、ZEH-M Orientedを指し、「断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、且つ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のことです。
- 2023年10月末時点の情報です。

# 資産入替：入替後のポートフォリオ構成

資産入替前  
(2024年3月1日時点)

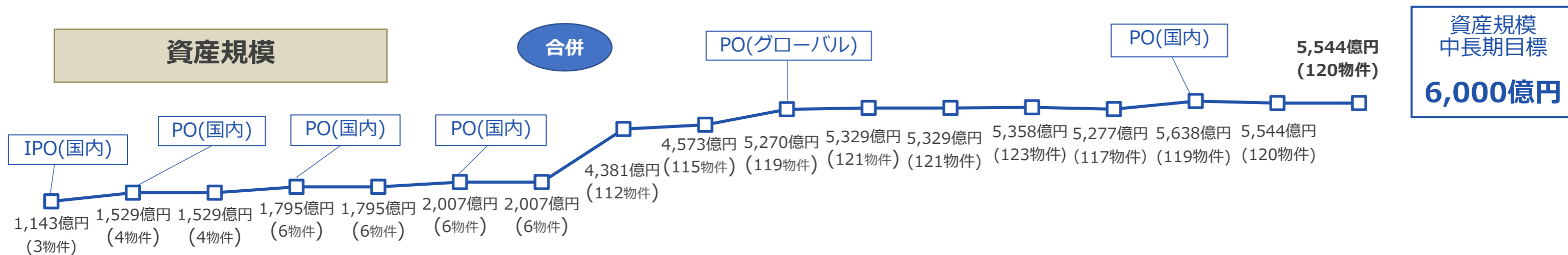


資産入替後  
(2024年11月1日時点 (見込))



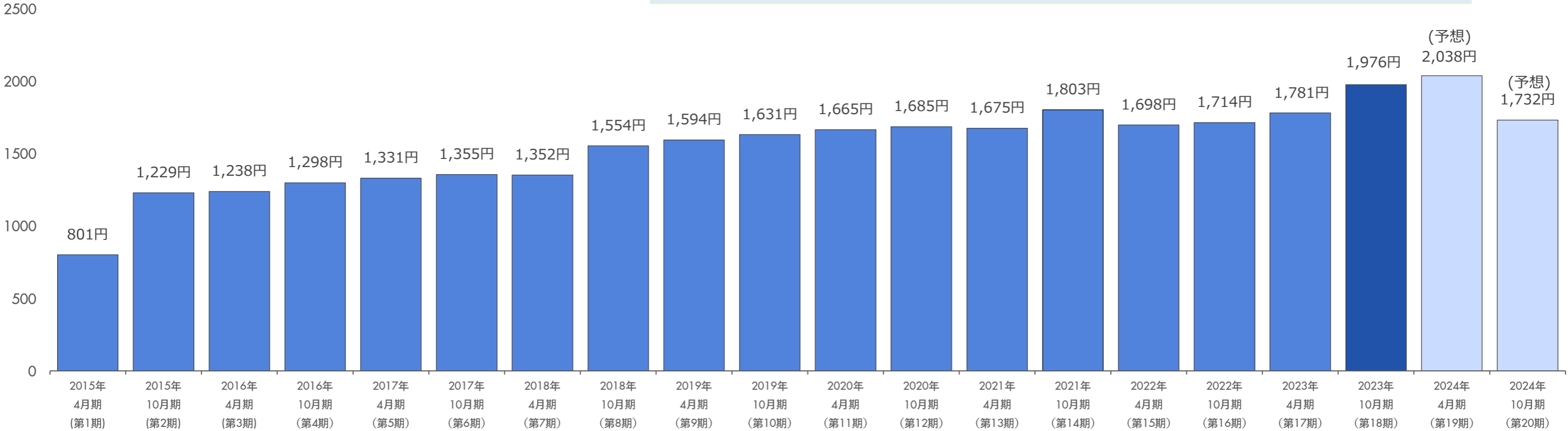
# 資産規模と1口当たり分配金の推移

1口当たり分配金予想（第19期）は、資産入替による譲渡損益を主因に前期比+62円の2,038円を見込む



資産規模  
中長期目標  
**6,000億円**

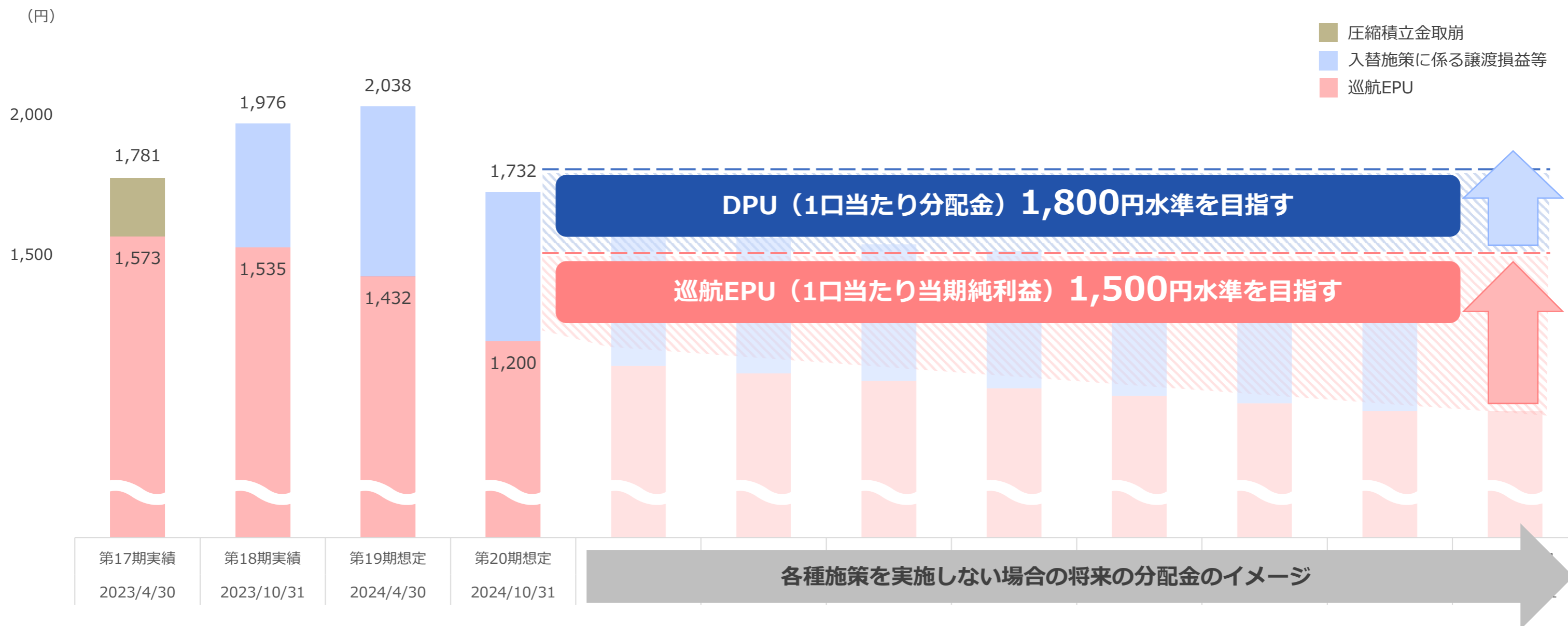
第18期実績	第19期予想	第20期予想
1,976円	2,038円	1,732円
(巡航EPU)	(1,535円)	(1,200円)



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

# 今後の分配金目標水準

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



収益力の低下、資産規模等の縮小が見込まれるため、以下の施策により目標水準を達成していく方針：

- **住居の賃料増額等**による内部成長
- 中長期で**収益力に寄与する**住居中心の**積極的な資産取得**による外部成長
- LTVのコントロールに向けた**借入金の一部返済**
- 金融市場の動向を踏まえて**自己投資口の取得及び消却**等



## 運用状況

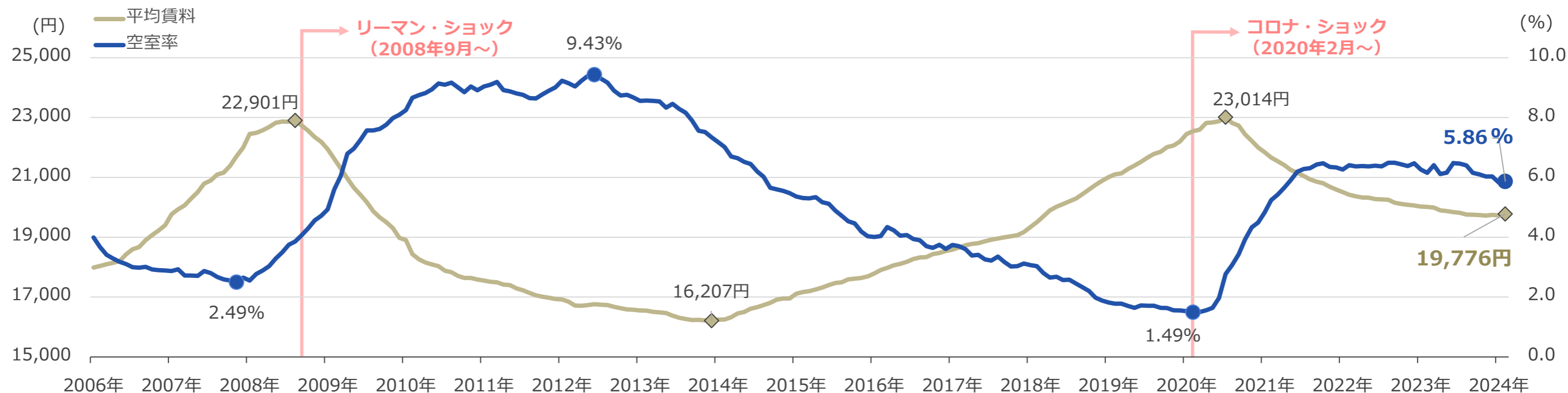
### プライムメゾン下北沢

小田急小田原線及び京王井の頭線「下北沢」駅より徒歩約8分に位置し、各路線により「新宿」駅、「渋谷」駅へは10分以内でアクセスが可能です。徒歩圏内にはスーパーマーケット、銀行、郵便局、教育施設があります。「下北沢」駅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することから生活利便性は良好です。一方、本物件は商業エリアを抜けた閑静な住宅街に位置しているため、落ち着いた生活環境となっています。

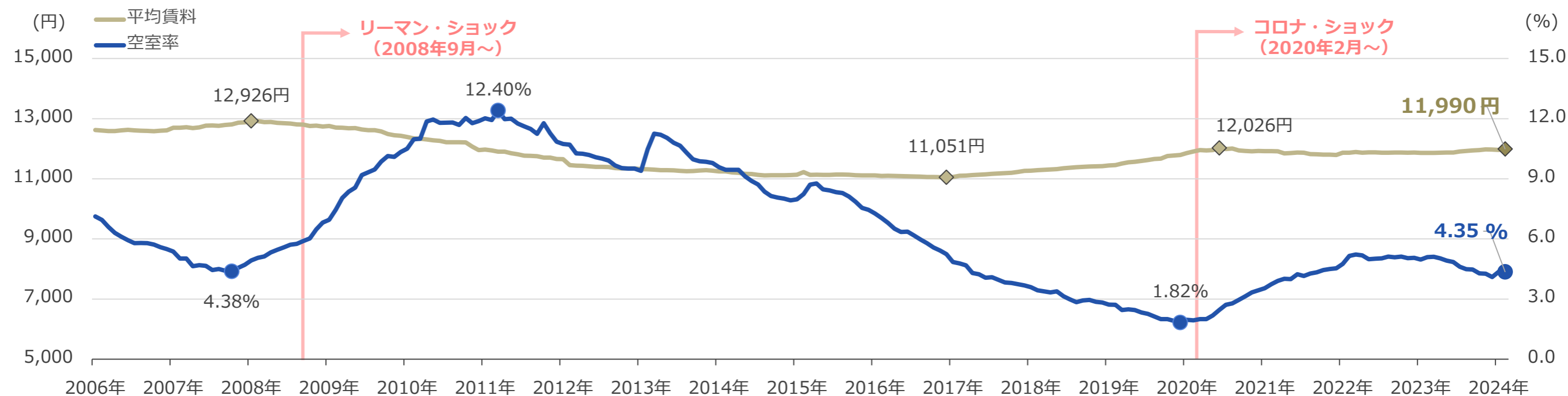
# オフィスビル：マーケット状況

## 東京ビジネス地区の空室率は6%前後で横ばい推移

### ▶ 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



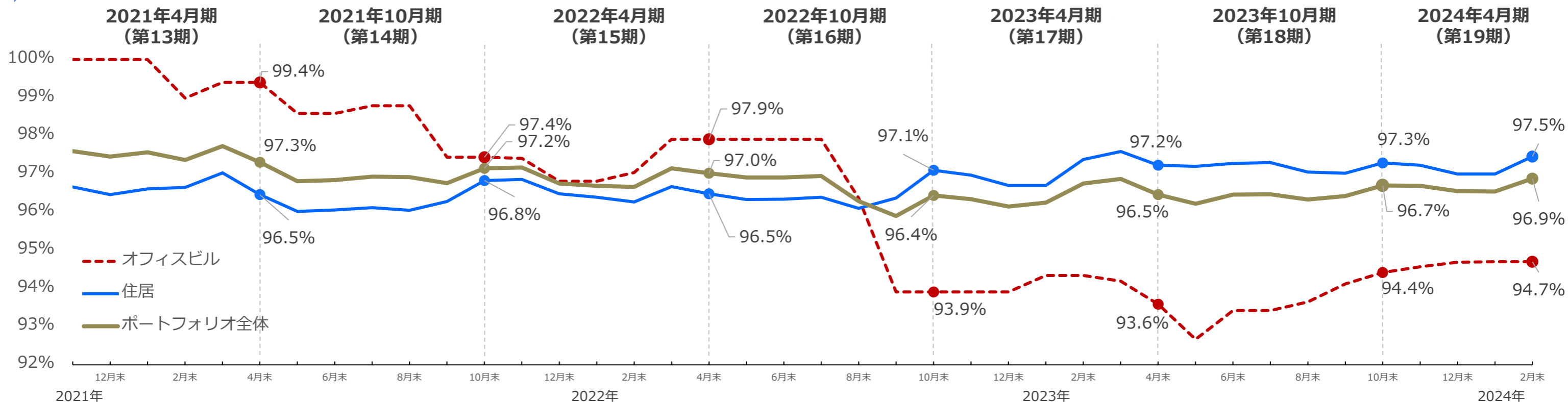
- ・「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」及び「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」（2024年2月時点）を基に本資産運用会社が作成しています。
- ・「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。
- ・「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

# ポートフォリオ稼働率

ポートフォリオ全体の稼働率は96%台を維持

住居は底打ちから回復傾向も、東京圏・オフィスビルにて退去が発生

## 用途別の稼働率推移



## 用途別の稼働率動向

	2021年4月期(第13期)			2021年10月期(第14期)			2022年4月期(第15期)			2022年10月期(第16期)			2023年4月期(第17期)			2023年10月期(第18期)			2024年4月期(第19期)		
	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	2月末	期中平均	最高
オフィスビル	99.4%	99.6%	(11-1月末) 100.0%	97.4%	98.3%	(7-8月末) 98.8%	97.9%	97.3%	(3月-4月末) 97.9%	93.9%	96.3%	(5月-7月末) 97.9%	93.6%	94.0%	(1月-2月末) 94.3%	94.4%	93.6%	(10月末) 94.4%	94.7%	94.7%	(12-2月末) 94.7%
住居	96.5%	96.6%	(3月末) 97.0%	96.8%	96.2%	(10月末) 96.8%	96.5%	96.5%	(11月末) 96.9%	97.1%	96.4%	(10月末) 97.1%	97.2%	97.1%	(3月末) 97.6%	97.3%	97.2%	(7月末) 97.3%	97.5%	97.2%	(2月末) 97.5%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	97.3%	97.5%	(3月末) 97.7%	97.2%	96.9%	(10月末) 97.2%	97.0%	96.9%	(11月,3月末) 97.2%	96.4%	96.6%	(7月末) 97.0%	96.5%	96.5%	(3月末) 96.9%	96.7%	96.4%	(10月末) 96.7%	96.9%	96.7%	(2月末) 96.9%

- 稼働率は2021年11月から2024年2月までの各月末において保有するそれぞれの用途区分に属する運用資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
- ホテルの稼働率は保有している物件、または保有していた物件のいずれも1棟貸しのためテナント稼働率として100%となります。営業上の稼働率とは異なります。



# オフィスビル：運用状況

東京圏は引き続きリーシングに注力 大阪圏・名古屋圏は稼働率100%を維持

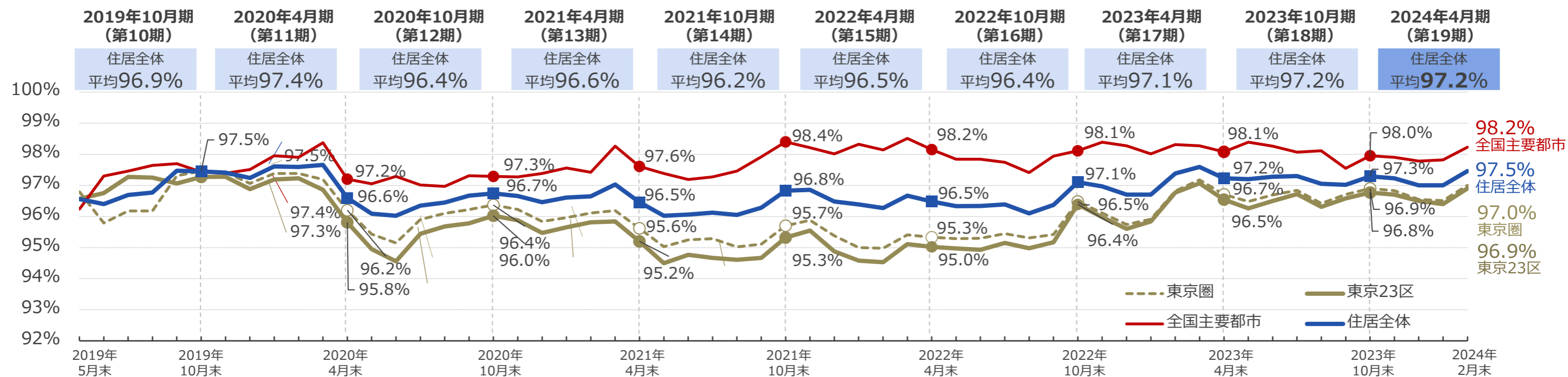
## ▶ 運用状況と今後の方針

	物件名称/所在地	稼働率 (2023年10月期末)	平均賃料単価 (2023年10月期末)	足許の状況
東京圏	 赤坂 ガーデンシティ /東京都港区	93.5 %	27,760 円/坪	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 赤坂G C：第19期は新規契約2件による埋め戻しが確定し、2024年2月末時点の稼働率は95.3%。残る空き区画についても第20期中の埋め戻しを見込む</li> <li>✓ 御殿山S Hビル：2023年10月31日から6か月毎に準共有持分の10%ずつを5年10期にわたり均等分割譲渡することにより譲渡益を見込む</li> </ul>
	 御殿山S Hビル /東京都港区	100.0 %	30,000 円/坪	<p><b>今後の方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 赤坂G C：引き続きリーシングに注力し、稼働率100%を目指す</li> </ul>
大阪圏	 本町南 ガーデンシティ /大阪府大阪市	100.0 %	22,937 円/坪	<p><b>足許の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 本町南G C：2023年10月期に契約期限が到来した複数フロアのうち、一部増額で再契約済（5年契約）。2024年4月期に契約期限が到来するテナント1社についても、一部減床の上、増額で契約済</li> <li>✓ H K淀屋橋G A：5年契約が主体、2025年10月期まで定期賃貸借契約の契約期日がなく、収益は安定的に推移する見込み</li> </ul>
	 H K淀屋橋 ガーデンアベニュー /大阪府大阪市	100.0 %	17,950 円/坪	<p><b>今後の方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 新築物件の供給動向・二次空室等の影響については引き続き注視が必要。テナントニーズを見極めながら稼働優先で更新・再契約交渉に臨む</li> </ul>
名古屋圏	 広小路 ガーデンアベニュー /愛知県名古屋市	100.0 %	23,552 円/坪	<p><b>足許の状況</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 2023年10月期に契約期限が到来したメインテナントについて、現行賃料と同額で再契約済（5年契約）</li> </ul> <p><b>今後の方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 更新・再契約においては、稼働優先の方針で臨むとともに、テナントと協働した取組みにも注力</li> </ul>

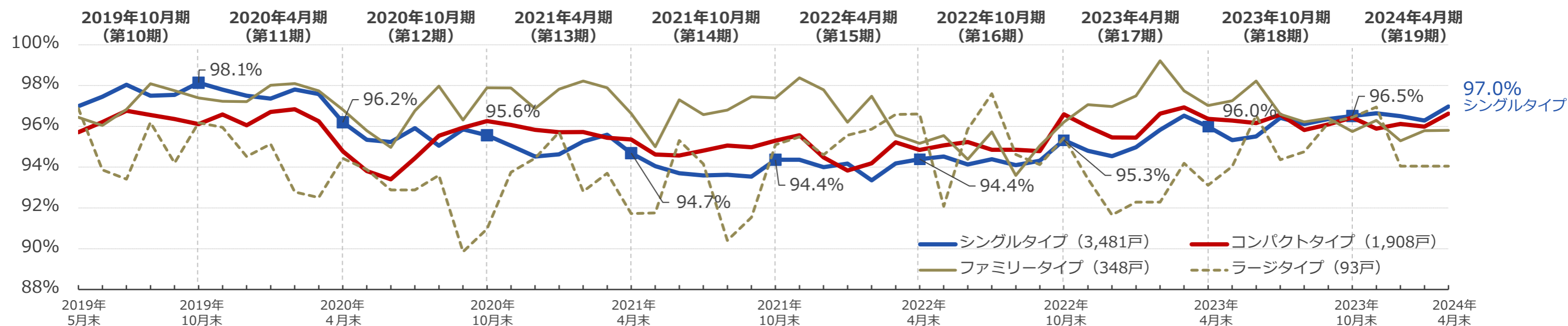
# 住居：稼働率推移

期中平均稼働率は97.2%と高稼働を維持、東京23区シングルタイプ稼働率も97.0%に上昇

## 投資エリア別稼働率推移



## 東京23区部屋タイプ別稼働率推移

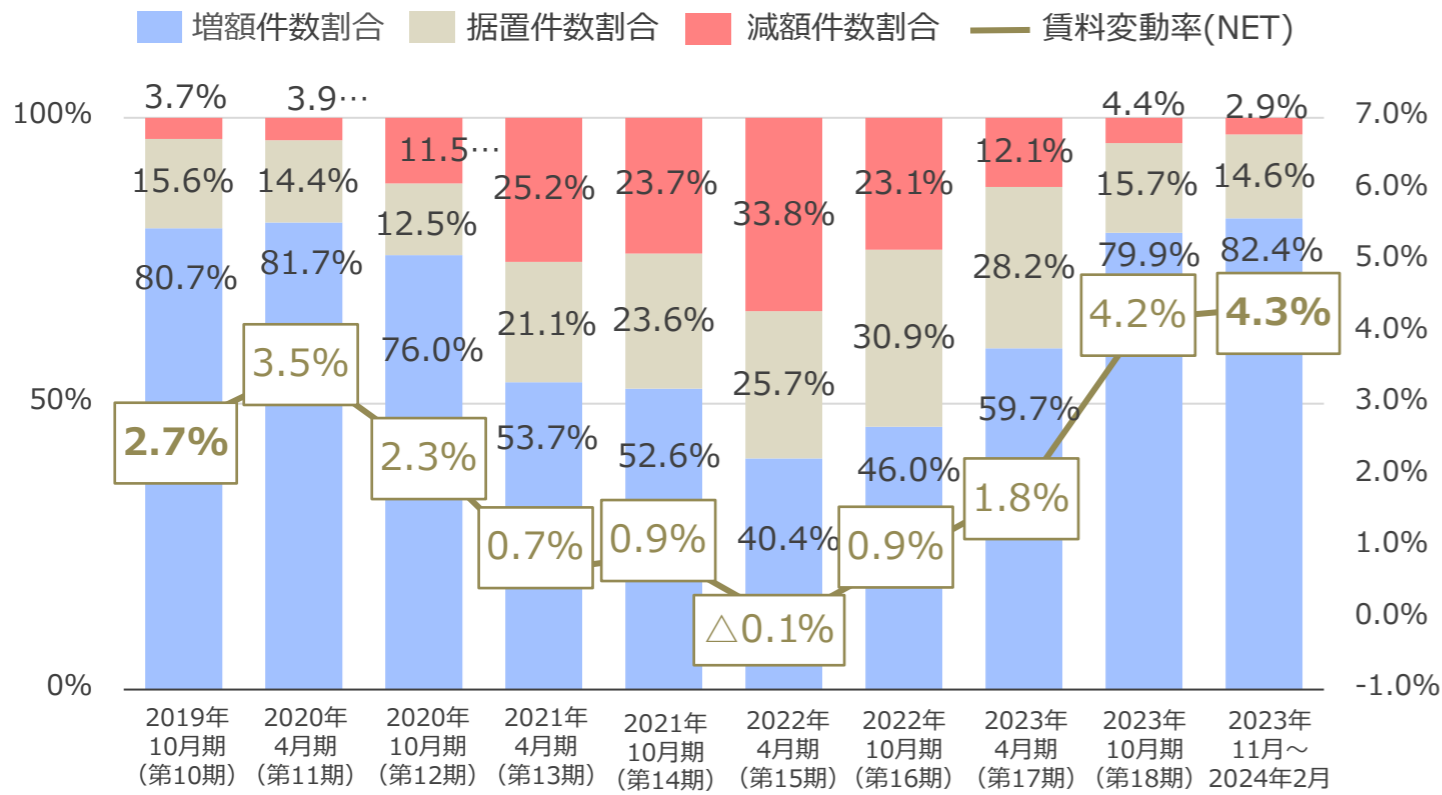


- 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P.37を参照
- 部屋タイプ別の戸数は、2024年2月末日時点に記載しています。

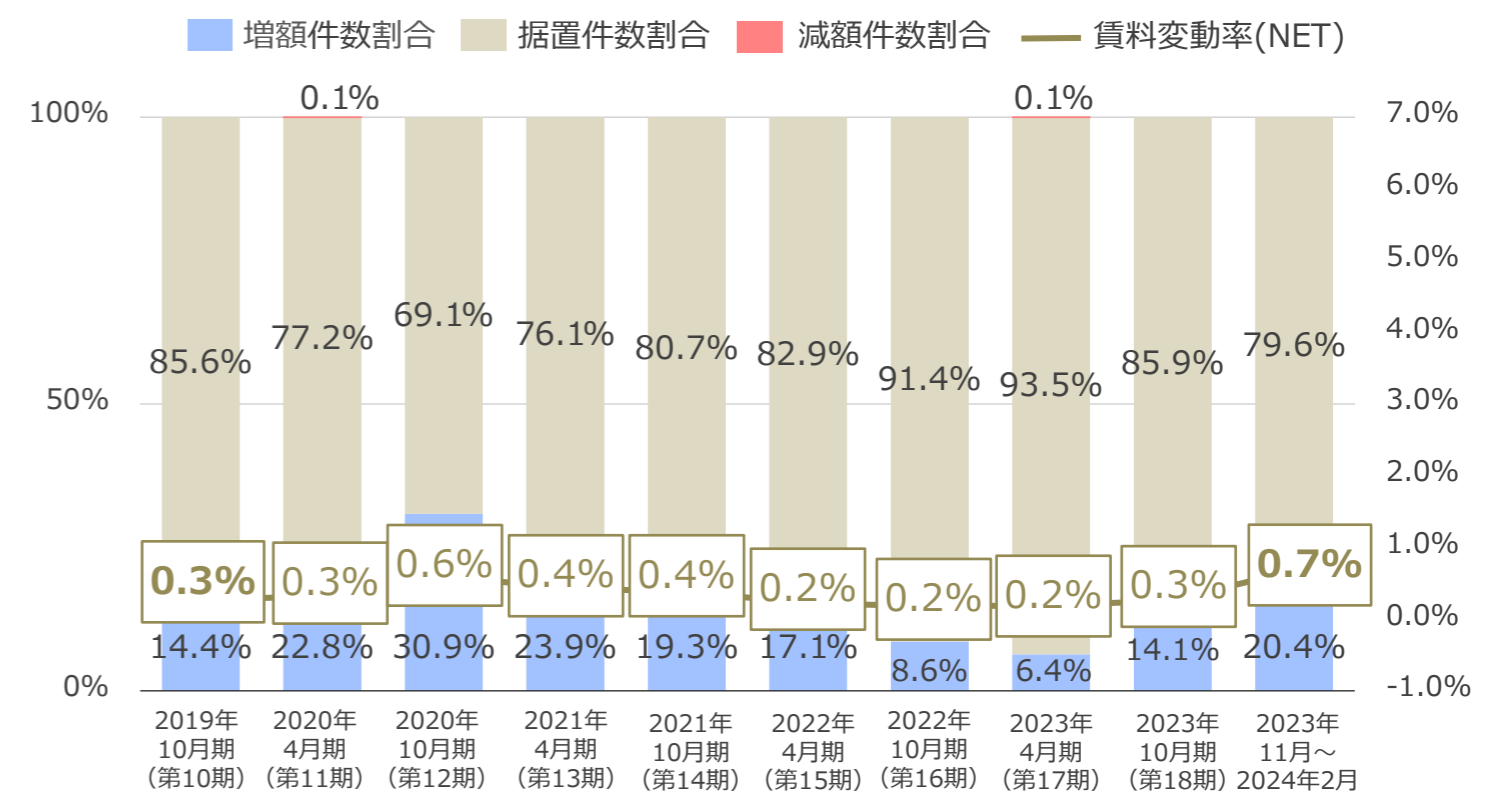
# 住居：賃料動向

## 新規契約時の賃料変動率は+4.3%とコロナ禍前を超える水準に

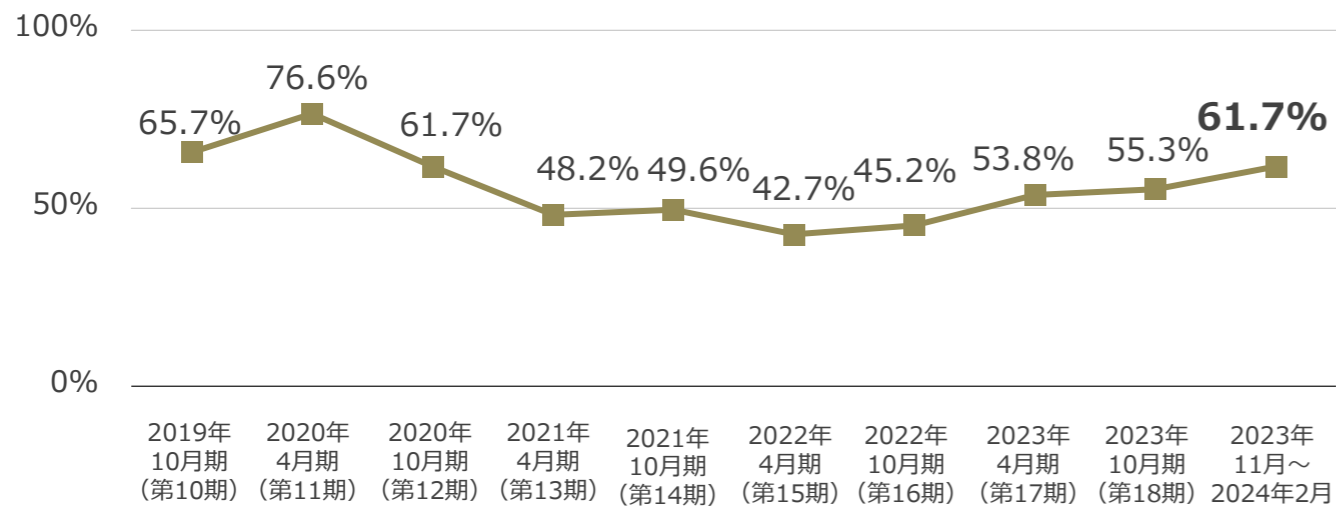
### ▶ 新規契約時の賃料動向



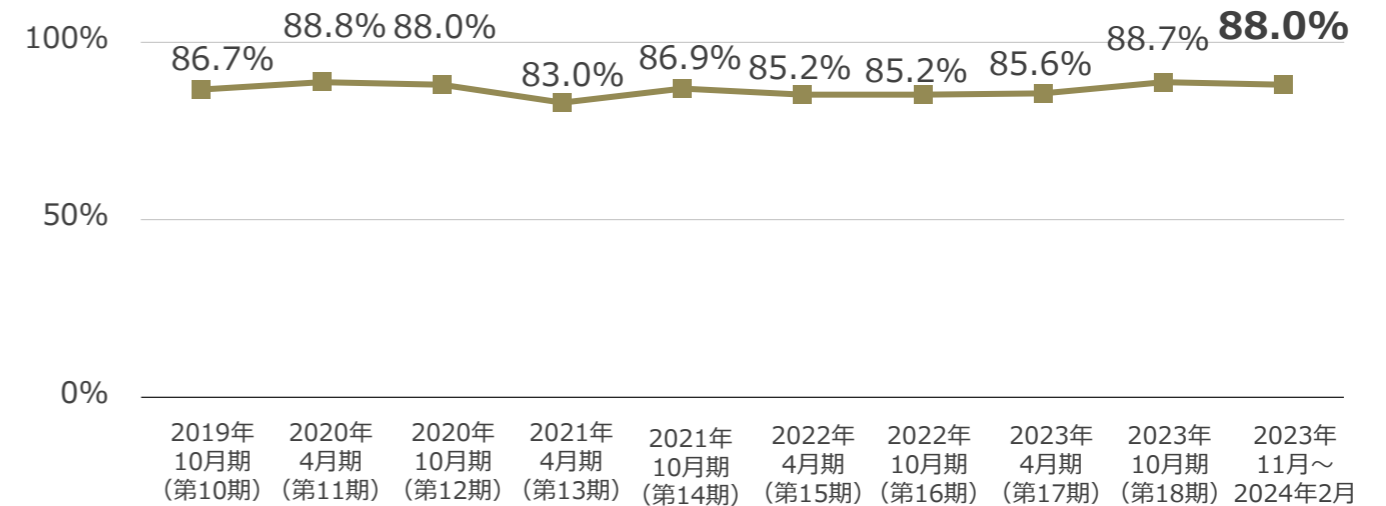
### ▶ 更新契約時の賃料動向



### ▶ 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。以下同じです。

# 財務の状況

## プライムメゾン江古田の杜

「多世代により育まれる持続可能な地域を作る」をコンセプトに「江古田の杜プロジェクト」はまちづくりをし、敷地内には、学童クラブや保育所、レストランやコンビニエンスストア、有償のカーシェアリングも設置されています。

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



# 財務の状況①

## 総額242億円のリファイナンスを実施 固定金利/変動金利、調達年数の最適なバランスを図る

### ▶ 主要財務指標

	2023年10月期 (第18期) 末時点	2023年4月期 (第17期) 末時点
有利子負債総額	2,572億円	2,582億円
長期負債比率	98.8%	100.0%
固定金利比率	93.3%	95.0%
平均残存年数	3.6年	3.5年
平均調達金利	0.61%	0.58%
LTV (総資産ベース)	45.2%	45.4%

### ▶ サステナビリティファイナンス残高

	2023年10月期 (第18期) 末時点	2023年4月期 (第17期) 末時点
	655億円	453億円

### ▶ 格付の状況

(2023年10月期(第18期)末時点)

JCR	AA (安定的)
R&I	AA- (安定的)

### ▶ ファイナンス実績

(第18期 (2023年5月1日~2023年10月31日) )

借入金額	利率	借入日	調達年数
40億円	変動 (全銀協1か月日本円 TIBOR+0.170%)	2023年5月31日	1年
グリーンローン 20億円	1.040%	2023年5月31日	8.7年
グリーンローン 20億円	1.120%	2023年5月31日	9.5年
グリーンローン 48億円	0.875%	2023年5月31日	7年
グリーンローン 2億円	0.825%	2023年5月31日	7年
グリーンローン 6億円	0.875%	2023年5月31日	7年
54億円	変動 (全銀協1か月日本円 TIBOR+0.190%)	2023年8月31日	4年
グリーンローン 36億円	1.035%	2023年8月31日	7年
グリーンローン 4億円	0.985%	2023年8月31日	7年
グリーンローン 10億円	1.120%	2023年8月31日	8年

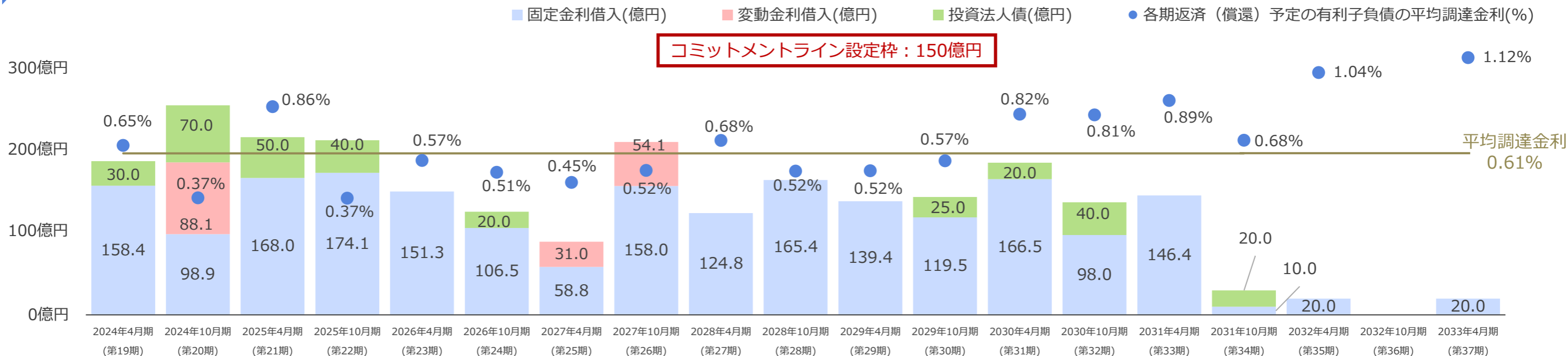
### ▶ 2023年10月期 (第18期) のリファイナンス

	借入金額	平均調達金利	平均調達年数
返済	固定金利	202億円	0.41%
	変動金利	50億円	0.23%
調達	固定金利	148億円	0.99%
	変動金利	94億円	0.24%

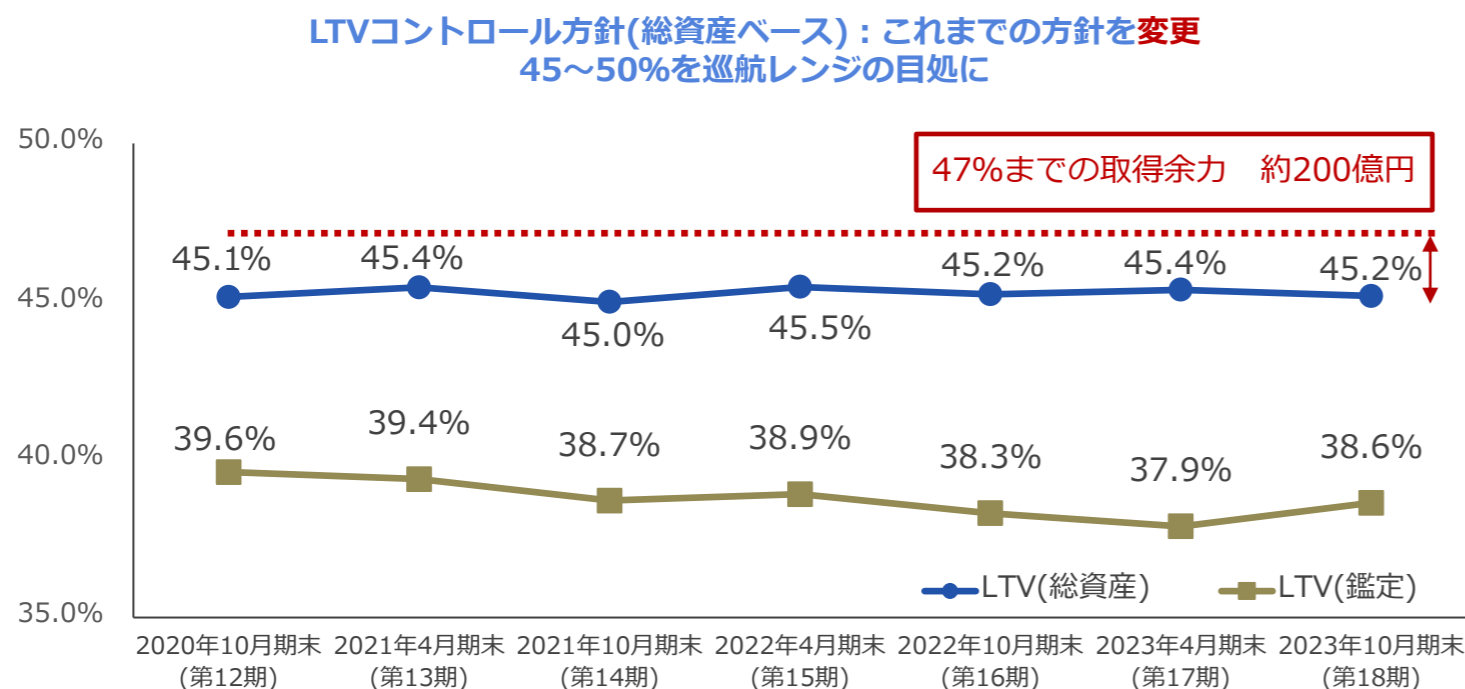
# 財務の状況②

## 運用ガイドラインの変更を受け、LTVコントロール方針(総資産ベース)を見直し 45~50%を巡航レンジの目処に

### ▶ 返済期限の分散状況 (2023年10月期(第18期)末時点)

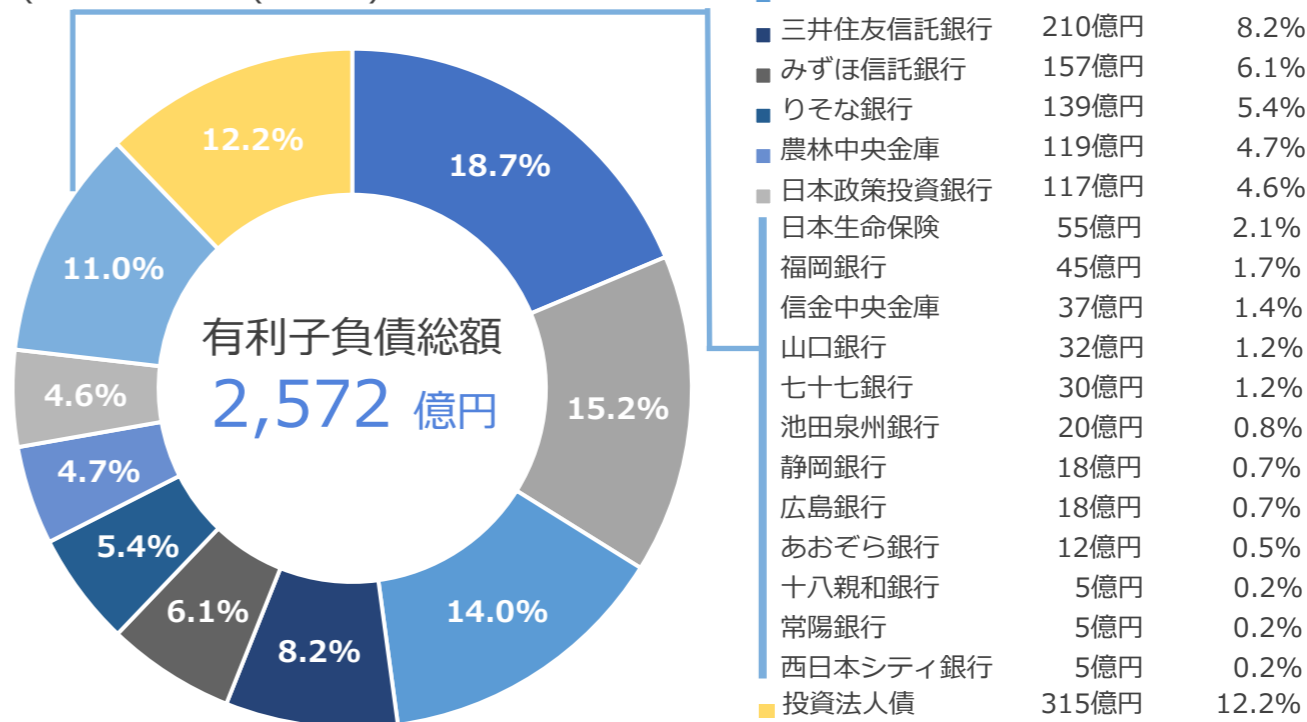


### ▶ LTVの推移



### ▶ レンダーフォーメーション

(2023年10月期(第18期)末時点)



- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2023年10月期(第18期)末時点において適用される利率(金利スワップ契約を締結済の借入は固定化された利率)を各期に返済予定の借入金及び償還予定の投資法人債の発行額を用いて加重平均し算出しています。有利子負債総額に対する「平均調達金利」は前述の基準日において適用される利率(金利スワップの適用も前述と同じ)を有利子負債総額にて加重平均し算出しています。
- 調達先の借入残高は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各金融機関の借入残高及び比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。



# ESGに関する取組み

## プライムメゾン目黒

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

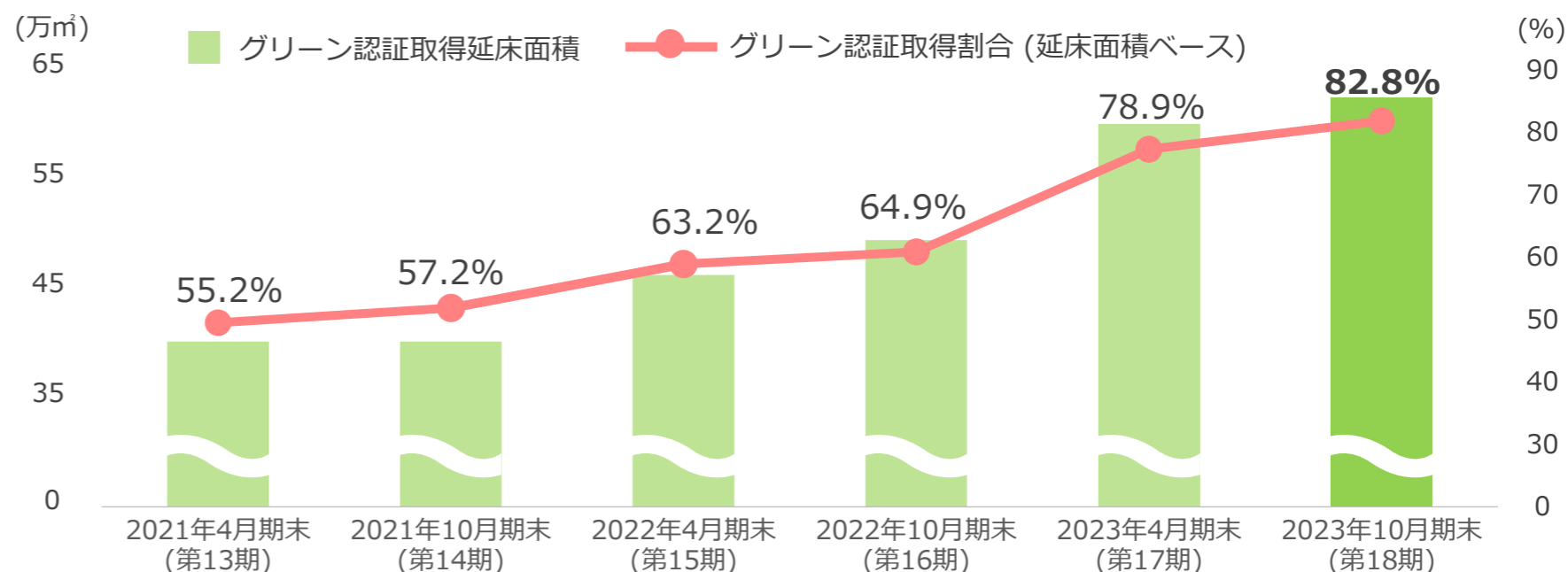
# グリーン認証取得状況

着実な取組みでグリーン認証取得割合は80%超の水準まで上昇

## ▶ 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）

**目標 (KPI)**  
グリーン認証取得割合70%以上を維持

**2023年10月期（第18期）末時点**  
**82.8%**



## ▶ グリーン認証の取得推進

2023年10月期(第18期)グリーン認証の新規取得状況  
CASBEE不動産評価認証 11物件 全てAランク



(他7物件)

評価ランク別取得状況 (2023年10月期(第18期)末時点)

DBJ Green Building認証	取得件数
★★★★★	1件
★★★★	20件
★★★	34件
★★	1件
<b>CASBEE不動産評価認証</b>	<b>30件</b>
Sランク	9件
Aランク	20件
B+ランク	1件

- 「グリーン認証取得延床面積」及び「グリーン認証取得割合(延床面積ベース)」は、登記簿上表示されている建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積に基づき算出し、店舗・保育園等、当該物件の一部がグリーン認証の対象外である場合においても、原則として当該物件全体の延床面積によりグリーン認証取得割合を算出しています。
- 「DBJ Green Building認証」は（5つ星）から（1つ星）の5段階のうちいずれかの認証が付与されます。
- 「CASBEE不動産評価認証」は（S）,（A）,（B+）,（B）の4段階のうちいずれかの認証が付与されます。



## 参考資料

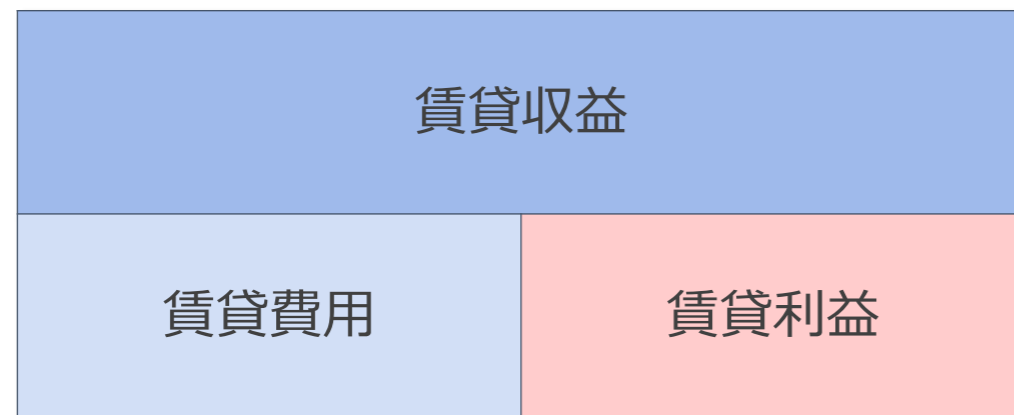
### プライムメゾン御殿山イースト

京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約10分、JR各線「品川」駅から徒歩約12分に位置し、高台の閑静な高級住宅地域に所在する高額所得者向けの賃貸マンションであり、コンシェルジュのサービスに加え、建物スペック・設備等もハイグレードな仕様になっています。近隣地域周辺は、品川区と港区の区界付近に位置する丘陵地であり、高台には通称「御殿山」及び「島津山」と呼ばれる著名な高級住宅地が形成され、隣接する「高輪」地区には大使館等が所在し、緑も多い環境です。

# J-REITの主な特徴

利益の大部分を投資家の皆様へ分配(高い配当性向)

## J-REIT(投資法人)



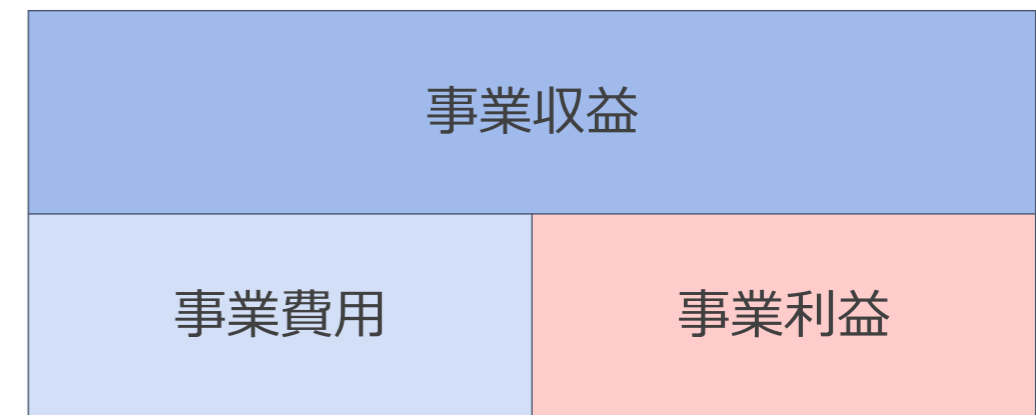
配当可能利益の90%超を分配する等の条件を満たすと法人税が実質的に免除されるため、配当可能利益の大部分を投資家に分配しています



J-REITの分配金は、上場会社(株式会社)の配当に比べて有利な傾向

配当可能利益の90%超を分配

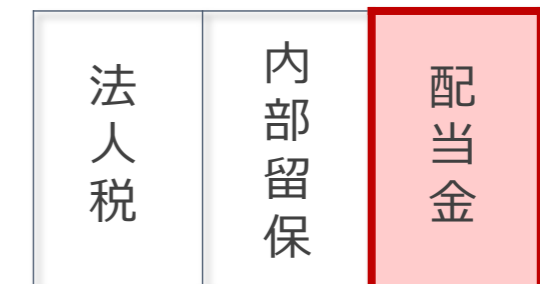
## 上場会社(株式会社)



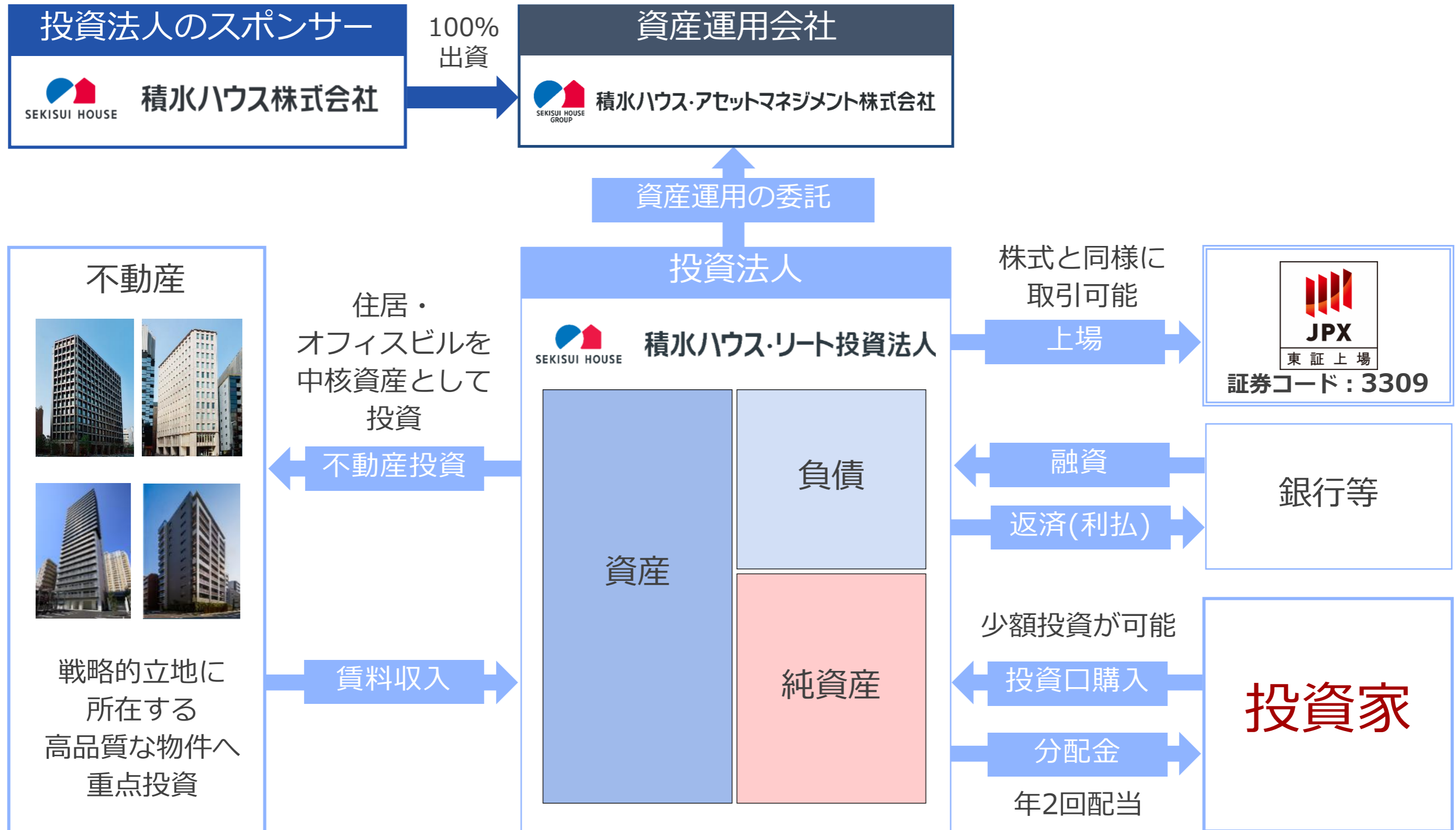
税引後の利益から、各社の配当方針に基づいて配当



各事業会社により事業利益に占める配当金の割合は異なる

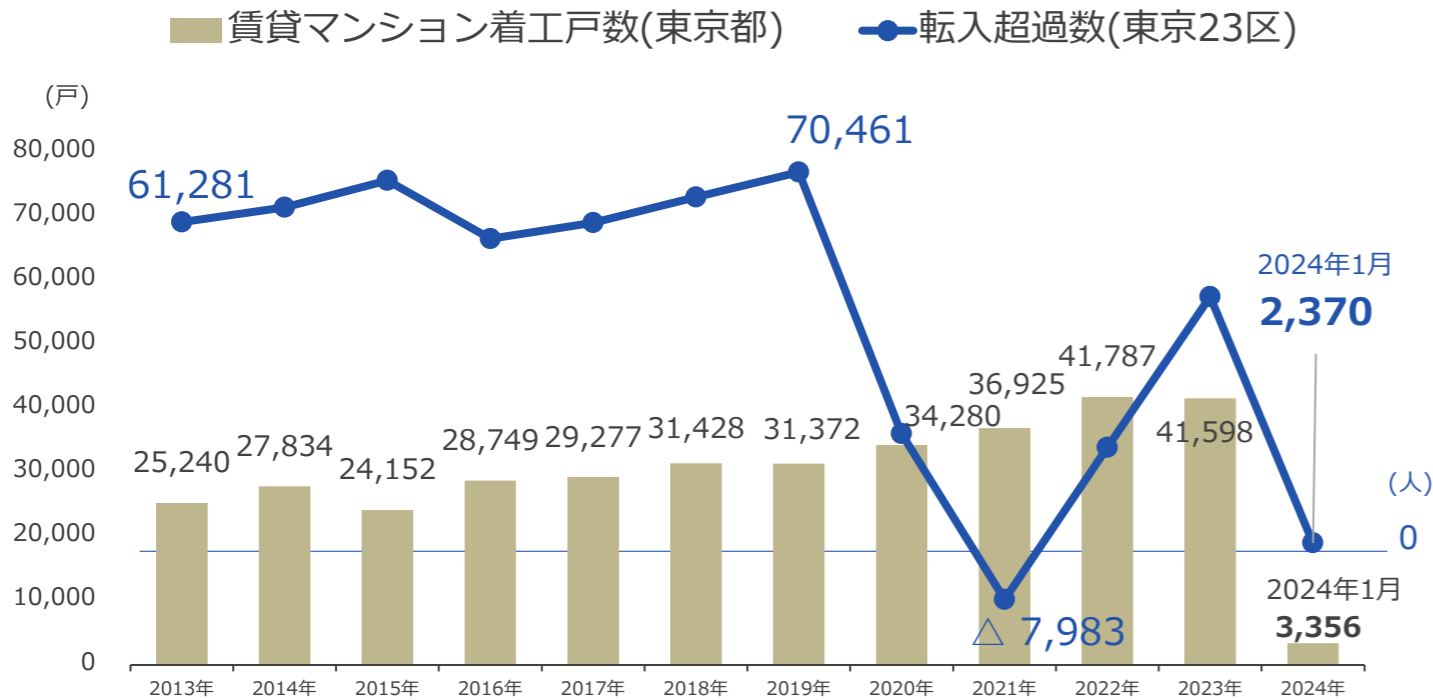


# 積水ハウス・リート投資法人 (SHR) の仕組み

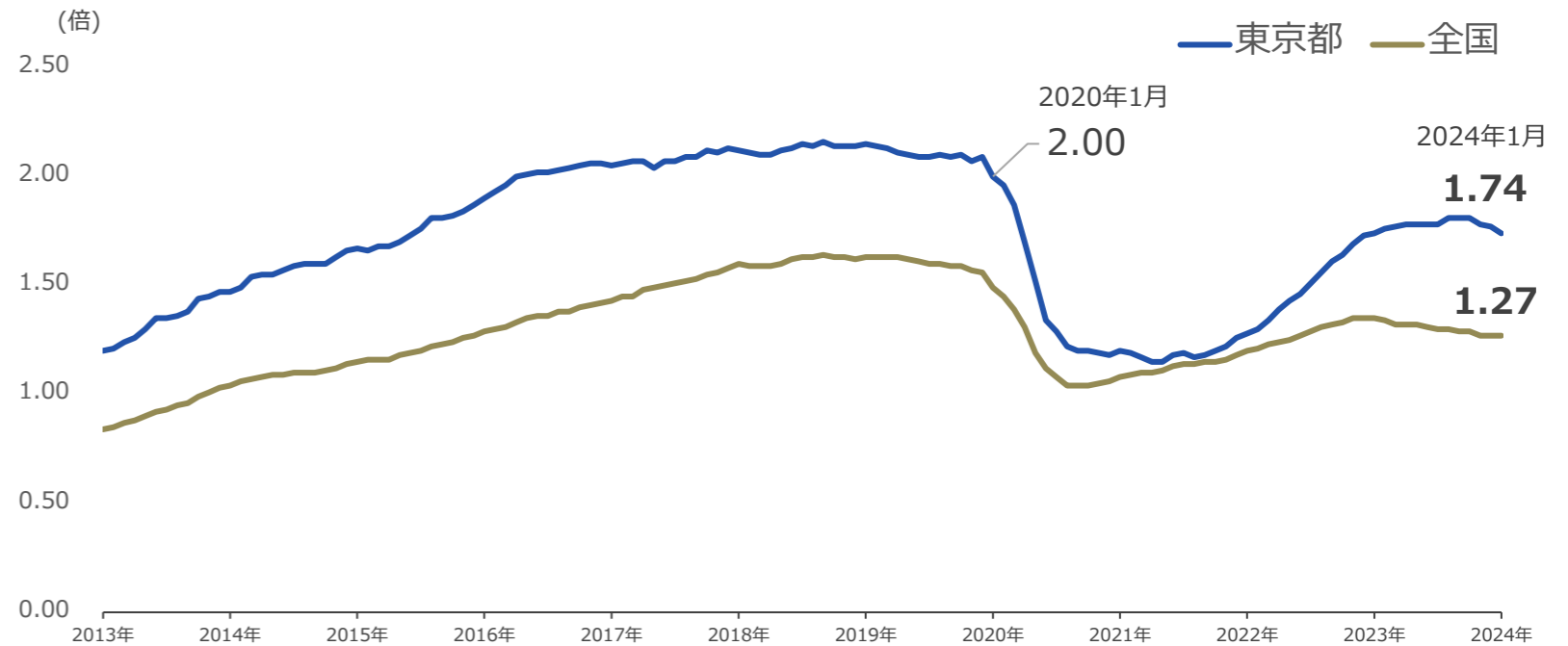


# 住居：マーケット状況

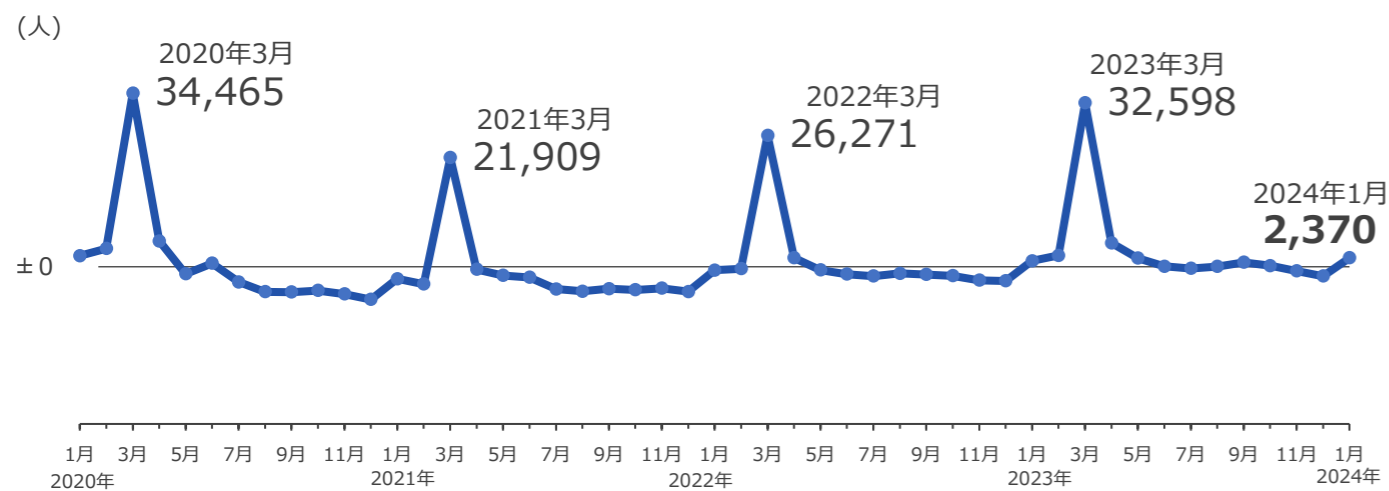
## ▶ 【年次】人口増減（東京23区・日本人）及び賃貸マンション着工戸数（東京都）



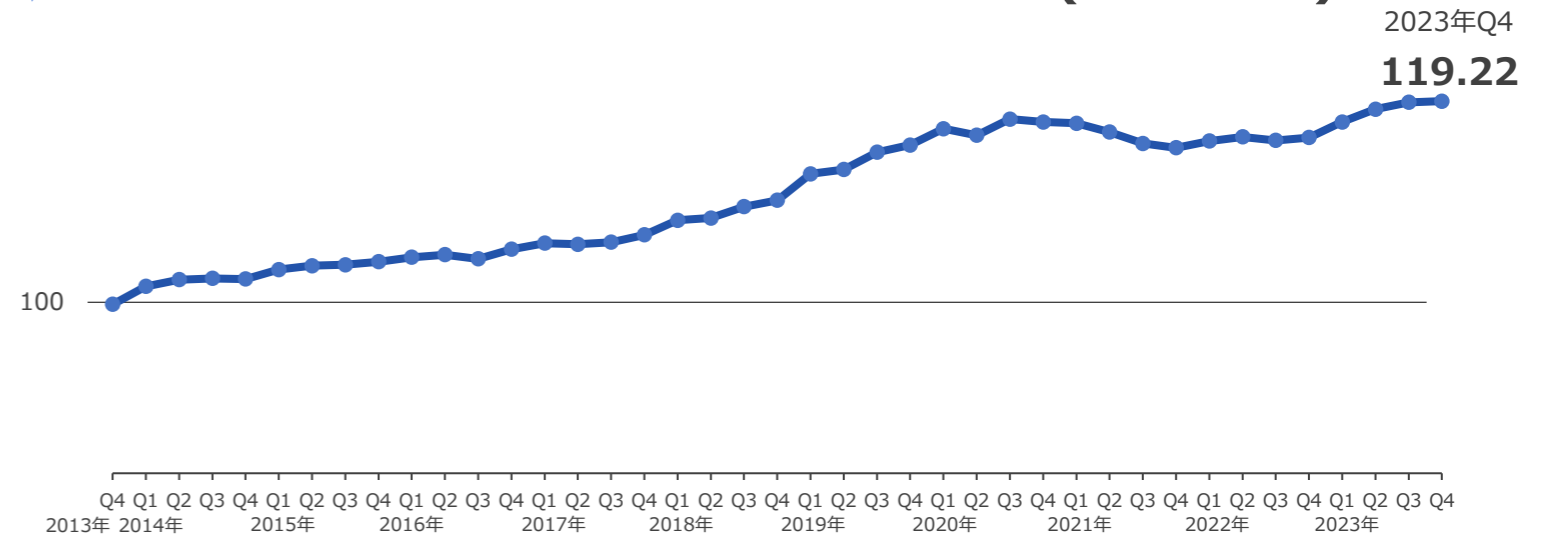
## ▶ 【月次】有効求人倍率（季節調整値）



## ▶ 【月次】人口増減（東京23区・日本人）

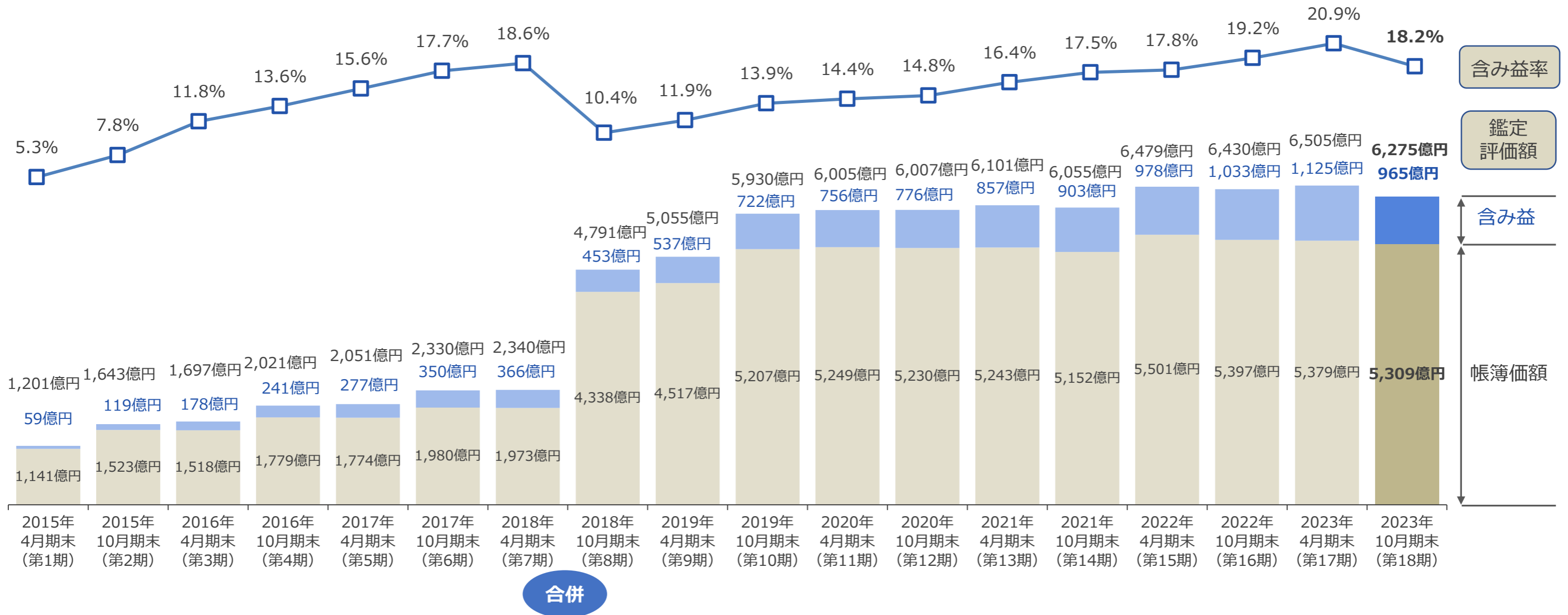


## ▶ 【四半期】マンション賃料インデックス（東京23区）



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

# 鑑定評価額の推移



合併

## 2023年10月期 (第18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	2,891億円	△271億円	3,216億円	+42億円	167億円	△1億円	6,275億円	△230億円
平均キャップレート	3.3%	—	3.5%	△0.1pt.	3.6%	—	3.4%	—
含み益	379億円	△215億円	584億円	+55億円	1億円	△0億円	965億円	△160億円
含み益率	15.1%	△8.1pt.	22.2%	+2.2pt.	0.7%	△0.3pt.	18.2%	△2.7pt.

# ESGへの取組み マテリアリティ・KPI

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

	マテリアリティ	目標 (KPI)	実績
環境 (Environment)	気候変動への対応推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>GHG排出削減 中期目標(2030年度までに)Scope1、Scope2について総排出量を42%削減(2021年度比) 長期目標(2050年度までに)ネットゼロを達成 Scope3については、総排出量を算定し削減する</li> <li>2028年度(注1)までにポートフォリオのエネルギー消費原単位10%削減(2018年度比)</li> <li>2030年度までにグリーンリース契約の割合をポートフォリオで25%以上達成</li> </ul>	2022年度実績 ・GHG排出量(Scope1,2)：2021年度対比50.7%削減 ・エネルギー消費原単位：2018年度対比8.3%削減 ・廃棄物排出原単位：2018年度対比43.2%削減 ・水使用原単位：2018年度対比11.5%削減
	人と自然の共生と資源環境への取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>緑化の推進及び生物多様性の尊重</li> <li>ポートフォリオの廃棄物排出原単位について2018年度の水準より増加させない</li> <li>ポートフォリオの水使用原単位について2018年度の水準より増加させない</li> </ul>	2023年10月期末(第18期)実績 ・グリーンリース契約の割合：25.8%
	環境性能に優れた不動産への投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持</li> <li>ZEH物件の取組み推進</li> </ul>	・グリーン認証取得割合：82.8%
社会 (Social)	入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者・テナント満足度調査の定期的な実施、満足度向上に向けた取組み推進</li> <li>建物(空間)の快適性・健康性に関する認証取得推進</li> <li>地震リスク、水害リスクの定期的なモニタリング及びリスク低減に向けた取組み</li> <li>サプライチェーンにおけるESGへの取組みの定期的なモニタリング及び協働推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年7～8月においてテナント満足度調査を実施</li> <li>ポートフォリオ地震PML値:2.0% (2023年10月末時点)</li> <li>浸水リスク(浸水深度0.5m以上)のある物件割合:63.8% (2023年10月末時点)</li> </ul>
	社会貢献活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献</li> <li>2023年度までに「積水ハウスマッチングプログラム」(従業員と会社の共同寄付制度)の参加率：45%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害救援自動販売機やAED(自動体外式除細動器)等防災関連設備の導入</li> <li>シェアサイクルやフードトラックの導入</li> <li>「積水ハウスマッチングプログラム」参加率：44.6% (2022年度実績(注2))</li> </ul>
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年度までに                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a.女性管理職比率：7%</li> <li>b.1人当たり月平均総労働時間：162時間</li> <li>c.男性従業員育児休業取得率：100%</li> <li>d.年次有給休暇取得率：70%</li> </ul> </li> <li>1人当たり年間社外研修受講回数：2回</li> <li>年間社内研修参加率：100%</li> <li>積水ハウスグループ人権方針の実践</li> </ul>	2022年度実績(注2) a.女性管理職比率：4.0% b.1人当たり月平均総労働時間：159.9時間 c.男性従業員育児休業取得率：100% d.年次有給休暇取得率：75.6% ・1人当たり年間社外研修受講回数：2.4回 ・年間社内研修参加率：100%
ガバナンス (Governance)	コーポレートガバナンス体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>役員会・取締役会の実効性向上 実効性評価アンケートの実施(年1回)</li> <li>コンプライアンスの浸透 外部専門家等によるコンプライアンス研修(年4回)参加率：100%</li> <li>内部管理体制の強化 内部監査の実施(年2回)</li> <li>リスク管理体制の強化 リスクマネジメント会議の実施(年2回)</li> </ul>	2022年度実績(注2) ・役員会・取締役会の実効性評価アンケートの実施：1回 ・外部専門家等によるコンプライアンス研修の実施：4回 参加率：99.6% ・内部監査計画に基づく内部監査の実施：2回 ・リスクマネジメント会議の実施：2回
	ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上</li> <li>ステークホルダーとの信頼関係の構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESGレポートを2023年12月に発行</li> <li>投資法人ウェブサイト2023年5月にリニューアル</li> <li>2022年4月期及び10月期におけるIR活動の実績 IRミーティングの実施回数：国内136回・海外60回 個人投資家向けセミナー参加回数：4回</li> </ul>

(注1) 原則として2028年度以降は5年毎に削減目標を設定します。

(注2) 原則として資産運用会社の会計年度である2022年2月から2023年1月の実績値を記載しています。







# ポートフォリオ一覧③

(2023年10月期(第18期)末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	稼働率(%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI(百万円)		
							前期比	収益価格(百万円)			直接還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)		最終還元利回り(%)				
													前期比	前期比	前期比	前期比			
R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	3,923.76	96.2	2015年 6月	5,530	150	4,739	790	5,660	3.3	△ 0.1	5,400	3.1	△ 0.1	3.5	△ 0.1	193
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	4,099.04	93.6	2015年 10月	4,290	20	4,056	233	4,410	3.4	-	4,240	3.2	-	3.6	-	157
R-100	エステメゾン森下	東京都墨田区	655	748.92	96.6	2017年 2月	740	-	621	118	753	3.6	-	734	3.4	-	3.8	-	27
R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	6,772.89	93.9	2016年 5月	11,200	100	7,851	3,348	11,500	3.1	△ 0.1	11,000	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	365
R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	3,921.35	96.0	2017年 1月	4,900	130	3,629	1,270	5,020	3.3	△ 0.1	4,850	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	168
R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	2,033.06	89.9	2016年 10月	2,190	40	1,656	533	2,240	3.3	△ 0.1	2,170	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	75
R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	1,779.17	92.4	2017年 1月	3,510	130	2,492	1,017	3,600	3.1	△ 0.1	3,470	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	114
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	3,569.73	96.5	2011年 1月	4,920	160	3,385	1,534	5,000	3.2	△ 0.1	4,890	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	166
R-106	エステメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	23,538.73	96.2	2008年 2月	7,760	80	5,592	2,167	7,920	-	-	7,690	3.6	△ 0.1	-	-	363
R-108	エステメゾン井尻	福岡県福岡市	390	1,430.60	100.0	2008年 1月	437	-	431	5	440	4.3	-	436	4.1	-	4.5	-	20
R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	1,387.12	95.3	2017年 10月	2,530	△10	2,026	503	2,580	3.4	-	2,510	3.2	-	3.6	-	88
R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	2,423.46	95.5	2018年 3月	3,050	△20	2,573	476	3,110	3.4	-	3,020	3.2	-	3.6	-	108
R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	2,259.40	95.6	2018年 11月	2,600	-	2,159	440	2,640	3.5	-	2,580	3.3	-	3.7	-	93
R-112	エステメゾン横浜青葉台	ノース サウス	神奈川県横浜市	3,020	6,808.84	100.0	2018年 7月	-	2,977	682	1,740	3.9	-	1,690	3.7	-	4.1	-	153
							1990年 7月				3,660			1,990			4.0		
R-113	エステメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	1,731.52	100.0	2006年 2月	656	△9	659	△3	664	4.8	-	653	4.6	-	5.0	-	36
R-114	シャームゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市	865	2,552.40	100.0	2006年 1月	972	23	966	5	985	4.0	-	966	3.8	-	4.2	-	43
R-115	エステメゾン東別院	愛知県名古屋市	2,190	4,856.22	100.0	2009年 2月	2,230	-	2,259	△29	2,250	4.1	△ 0.1	2,220	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	99
R-116	エステメゾン萱場	愛知県名古屋市	900	2,170.80	96.2	2012年 2月	958	7	931	26	969	4.3	△ 0.1	953	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	44
R-117	エステメゾン白壁南	愛知県名古屋市	660	1,240.28	100.0	2014年 1月	708	11	679	28	712	4.1	△ 0.1	706	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	30
R-118	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2,580	1,991.72	92.1	2019年 12月	2,840	100	2,624	215	2,920	3.1	△ 0.1	2,800	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	91
R-119	プライムメゾン目黒	東京都目黒区	2,310	1,335.62	88.4	2018年 8月	2,560	80	2,344	215	2,620	3.1	△ 0.1	2,530	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	82
R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区	1,530	1,499.10	90.5	2019年 2月	1,630	30	1,561	68	1,660	3.3	△ 0.1	1,610	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	55
R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区	10,000	6,033.98	97.4	2019年 11月	11,200	100	10,155	1,044	11,600	3.1	△ 0.1	11,000	3.2	△ 0.1	3.3	△ 0.1	361
R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区	4,800	4,557.89	98.3	2019年 2月	5,220	110	4,920	299	5,350	3.3	△ 0.1	5,160	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	179
R-123	プライムメゾン江古田の杜	東京都中野区	10,500	29,048.95	98.1	2018年 7月	10,900	-	10,940	△40	10,700	-	-	11,000	4.1	-	-	-	543
R-124	プライムメゾン早稲田通り	東京都新宿区	2,200	1,819.35	97.3	2020年 2月	2,690	20	2,250	439	2,690	3.1	-	2,680	2.9	-	3.2	-	83
R-125	エステメゾン登戸	神奈川県川崎市	490	657.79	93.8	2008年 1月	510	-	520	△10	522	3.7	-	498	3.5	-	3.9	-	20
住居計			269,876	419,011.78	97.3	-	321,654	4,750	263,174	58,479	326,765	-	-	318,282	-	-	-	-	12,283
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	18,092.98	100.0	2010年 5月	16,700	△100	16,590	109	16,900	3.6	-	16,400	3.4	-	3.8	-	649
ホテル計			17,200	18,092.98	100.0	-	16,700	△100	16,590	109	16,900	-	-	16,400	-	-	-	-	649
ポートフォリオ合計			548,726	571,079.88	96.7	-	627,534	△22,530	530,985	96,548	642,115	-	-	619,532	-	-	-	-	22,720

# ポートフォリオ一覧④

## ▶ 2024年4月期（第19期）取得物件

### ■ （2023年12月21日取得）

(価格時点：2023年12月1日)

物件番号	物件名称	所在地	算定価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円)
									収益価格 (百万円)	直接還元 利回り(%)	収益価格 (百万円)	割引率(%)	最終還元 利回り(%)	
O-008	新宿ヒロセビル	東京都新宿区	5,120	5,000	120	3,120.48	100.0	1985年6月	5,340	3.1	5,020	3.2	3.3	170

### ■ （2024年3月1日取得）

(価格時点：2023年12月1日)

物件番号	物件名称	所在地	算定価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円)
									収益価格 (百万円)	直接還元 利回り(%)	収益価格 (百万円)	割引率(%)	最終還元 利回り(%)	
R-126	エステイメゾン大森	東京都大田区	4,000	3,600	400	2,457.68	-	2024年1月	4,150	3.1	3,940	2.9	3.3	129
R-127	エステイメゾン門前仲町	東京都江東区	1,730	1,570	160	1,121.12	-	2023年1月	1,790	3.1	1,700	2.9	3.3	55
R-128	エステイメゾン赤羽Ⅱ	東京都北区	1,130	980	150	757.80	-	2023年4月	1,160	3.1	1,110	2.9	3.3	36

## ▶ 参考：投資有価証券

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

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

- ・積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併により承継した資産の「取得価格」については、合併効力発生日の前日である2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を取得価格として記載しています。
- ・「算定価額」、「収益価格」、「直接還元利回り」、「割引率」、「最終還元利回り」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。
- ・「算定価額」の「前期比」の算出にあたっては、2023年4月期（第17期）末保有物件については、2023年4月期(第17期)末時点と2023年10月期（第18期）末時点の比較を記載し、2023年10月3日に取得した「エステイメゾン登戸」については、取得時において入手した不動産鑑定評価書の価格時点である2023年9月1日時点と2023年10月期(第18期)末時点の比較を記載しています。なお、「御殿山SHビル」については、当期中に譲渡した準共有持分10%を含む2023年4月期（第17期）末時点の「算定価額」と比較して記載しています。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。
- ・「含み損益」は、2023年10月期（第18期）末保有物件については、「算定価額」から「帳簿価額」を差し引いた金額を、2024年4月期（第19期）取得物件については、「算定価額」から「取得価格」を差し引いた金額を記載しています。
- ・「新宿ヒロセビル」の「稼働率」は2023年10月末日時点の数値を記載しています。
- ・「エステイメゾン大森」、「エステイメゾン門前仲町」、「エステイメゾン赤羽Ⅱ」の「稼働率」は、未竣工若しくは未入居の状態を取得を決定したため、記載していません。
- ・「参考：投資有価証券」の「出資金額」は、当初出資金額を記載しています。

# 投資主の状況

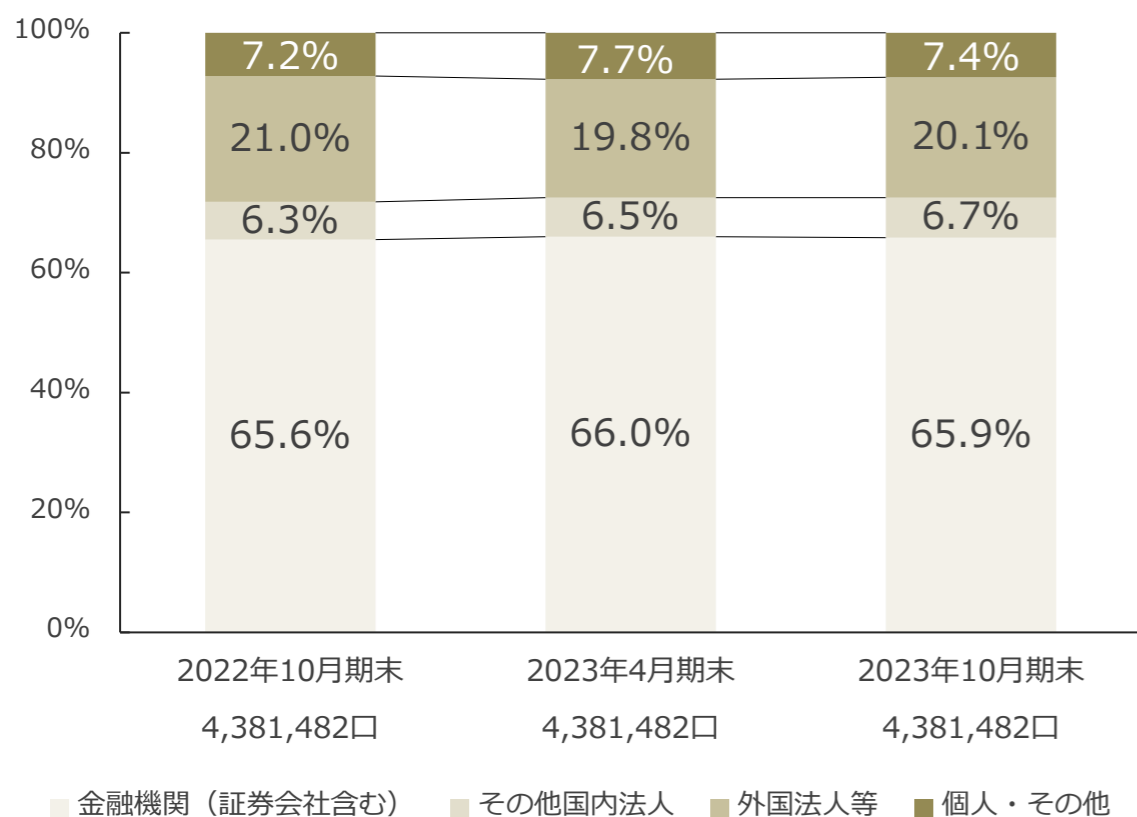
## 所有者別投資口数

所有者区分	2023年4月期末		2023年10月期末		増減	
	投資口数(口)	比率(%)	投資口数(口)	比率(%)	投資口数(口)	(pt.)
個人・その他	337,460	7.7	324,591	7.4	△12,869	△0.3
金融機関	2,723,619	62.2	2,732,338	62.4	+8,719	+0.2
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	298,592	6.8	266,598	6.1	△31,994	△0.7
信託銀行	2,079,983	47.5	2,124,924	48.5	+44,941	+1.0
生命保険会社	66,894	1.5	72,801	1.7	+5,907	+0.2
損害保険会社	—	—	—	—	—	—
信用金庫	120,546	2.8	118,065	2.7	△2,481	△0.1
その他	157,604	3.6	149,950	3.4	△7,654	△0.2
その他国内法人	283,657	6.5	292,358	6.7	+8,701	+0.2
外国法人等	866,841	19.8	878,939	20.1	+12,098	+0.3
証券会社	169,905	3.9	153,256	3.5	△16,649	△0.4
合計	4,381,482	100.0	4,381,482	100.0	—	—

## 所有者別投資主数

所有者区分	2023年4月期末		2023年10月期末		増減	
	投資主数(名)	比率(%)	投資主数(名)	比率(%)	投資主数(名)	
個人・その他	22,306	95.9	21,916	95.9	△390	
金融機関	198	0.9	196	0.9	△2	
都市銀行	—	—	—	—	—	
地方銀行	41	0.2	39	0.2	△2	
信託銀行	8	0.0	9	0.0	+1	
生命保険会社	6	0.0	6	0.0	—	
損害保険会社	—	—	—	—	—	
信用金庫	69	0.3	68	0.3	△1	
その他	74	0.3	74	0.3	—	
その他国内法人	408	1.8	399	1.7	△9	
外国法人等	334	1.4	334	1.5	—	
証券会社	24	0.1	19	0.1	△5	
合計	23,270	100.0	22,864	100.0	△406	

## 所有者属性別投資口数割合の推移 (投資口数ベース)



## 投資主上位5社 (2023年10月期(第18期)末時点)

名称	所有投資口数	所有投資口比率
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,177,528	26.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	720,285	16.4%
積水ハウス株式会社	200,750	4.6%
野村信託銀行株式会社(投信口)	196,098	4.5%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	66,613	1.5%

## 主な組入れグローバルインデックス

- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index
- FTSE4Good Index Series
- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series
- FTSE Global Equity Index Mid Cap
- MSCI Japan Small Cap Index
- MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数
- S&P Global Property
- 東証REIT Core指数
- GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR / APREA Investable REIT 100 Index

# 資産運用会社の概要

## 資産運用会社の概要



代表取締役社長  
阿部 亨

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
設立日	2014年2月17日
資本金	400百万円
役職員数	66名 (2023年10月末日現在)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事 (3) 第96411号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第2791号
ウェブサイト	<a href="https://sekisuihouse-am.co.jp/">https://sekisuihouse-am.co.jp/</a>

## 資産運用報酬体系

運用報酬① (総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型)	総資産額×(0.12%~0.16%(年率)) <sup>注1</sup>
運用報酬② (DPU及び営業利益連動型)	(DPU <sup>注2</sup> ×営業利益 <sup>注3</sup> ×0.002%)×2 (分割割合)
運用報酬③ (取得報酬)	取得の売買代金額×0.3% (利害関係者との取引：なし)
運用報酬④ (譲渡報酬)	譲渡の売買代金額×0.3% <sup>注4</sup> (利害関係者との取引：なし)
運用報酬⑤ (合併報酬)	合併の相手方が保有する 不動産関連資産の評価額×0.4%

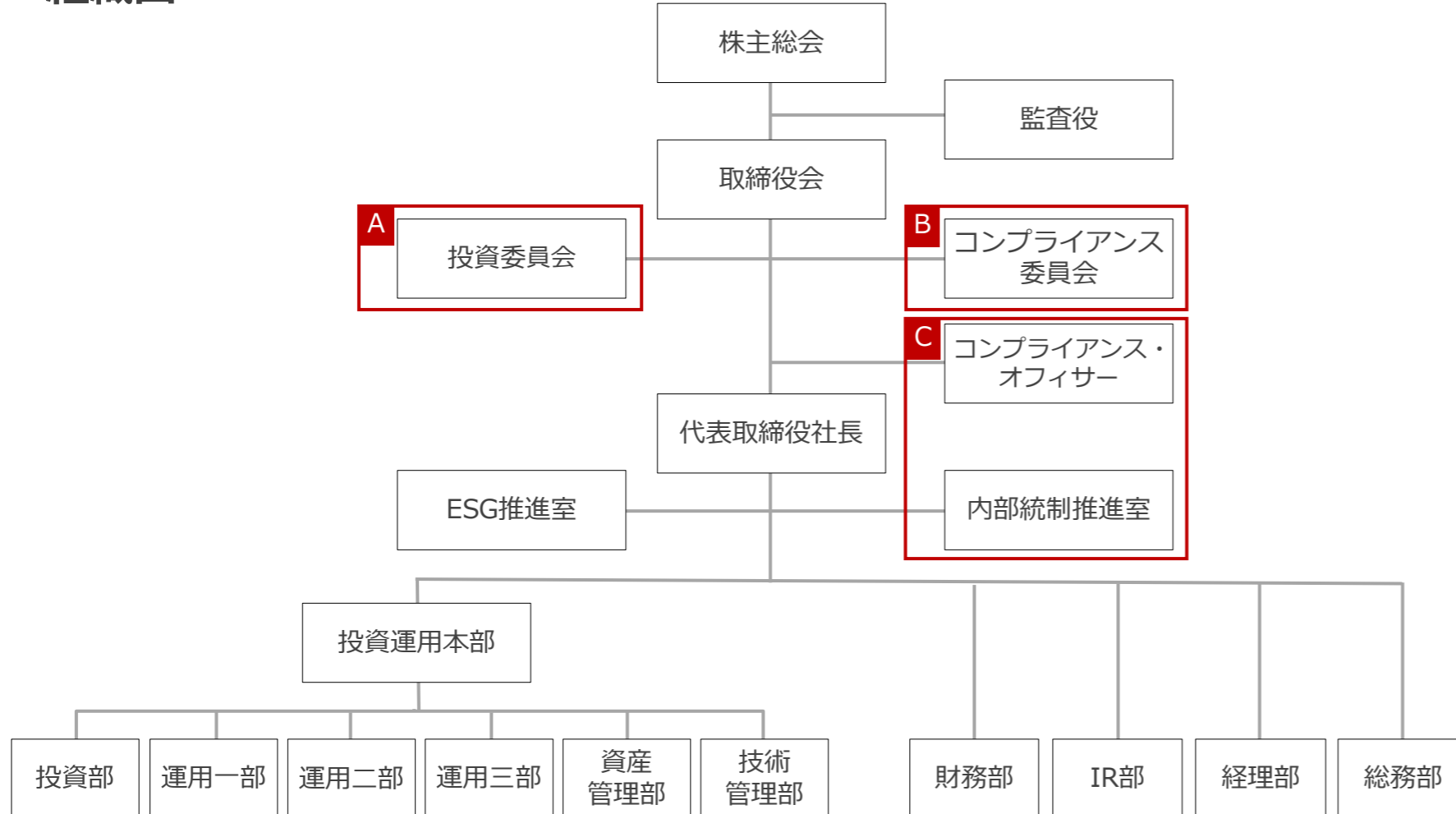
注1：本投資法人の投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンス比較により料率が変動します。

注2：運用報酬②控除前の分配可能金額を発行済投資口総数で除して算出した金額をいいます。

注3：運用報酬②控除前の営業利益です。

注4：当該譲渡により譲渡損が発生する場合には、料率は0%となります。

## 組織図



## コンプライアンス体制

### A 運用方針その他の資産運用に関する事項等を審議し、決定する機関

#### 投資委員会

代表取締役社長(委員長)、取締役としての地位を有するコンプライアンス・オフィサーを含む全常勤取締役、ESG推進室長、内部統制推進室長、投資運用本部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長並びに外部委員<sup>注1</sup>をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本資産運用会社の取締役会の事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。

注1：本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることができ、かつ、不動産鑑定士又は弁護士資格を有する者としています。ただし、1名以上は不動産鑑定士の資格を有する者とされています。

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

#### コンプライアンス委員会

コンプライアンス・オフィサー(委員長)、代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員<sup>注2</sup>をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、本資産運用会社の取締役会の事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。

注2：本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることができ、かつ、弁護士又は公認会計士の資格を有し、かつ、コンプライアンスに精通したと認められる有資格者とされています。

### C コンプライアンスを担当する機関

#### コンプライアンス・オフィサー

本投資法人及び本資産運用会社のコンプライアンス及び内部統制推進室の業務を統括する責任者。法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。

#### 内部統制推進室

本資産運用会社のリスク管理に関する業務、法令諸規則遵守状況のモニタリング及び内部監査に関する業務等を実施します。

# 各用語について

## P.4(積水ハウス・リート投資法人 (SHR)の特徴)

- 「本町ガーデンシティ」については、特段の記載がない限り、用途別の数値の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分をそれぞれ1物件として算出しています。
- 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。本資料において同じです。
- 「信用格付」は、2023年10月期（第18期）末時点において取得している信用格付を記載しています。

## P.7(資産入替：概要)

- 「譲渡損益（見込）」は、2024年3月19日時点の各譲渡（予定）日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。本資料において同じです。
- 「償却後鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産については、2024年2月29日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIから2024年4月期（第19期）及び2024年10月期（第20期）における想定減価償却費を年換算した金額を控除した金額を各取得予定価格にて除した数値を、また、取得予定資産の合計値については、各取得予定価格で加重平均して算出しています。

## P.8(資産入替：譲渡予定物件の概要・理由)

- 「帳簿価格（見込）」は、各譲渡（予定）日時点の見込額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「ガーデンシティ品川御殿山準共有持分49.0%」の譲渡取引において発生すると見込まれる譲渡損等については、2024年4月期（第19期）において減損損失として計上する予定です。当該譲渡取引における「帳簿価額（見込）」については減損損失考慮前の金額を記載しています。
- 「償却後NOI」は、2023年4月期（第17期）及び2023年10月期（第18期）における償却後NOIの金額を合計して記載しています。
- 「償却後NOI利回り」は、「償却後NOI」を各取得価格にて除し数値を、取得価格で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## P.9(資産入替：取得予定物件の概要)

- 「平均築年数」は、2024年3月19日時点の各取得予定資産の築年数を各取得予定価格で加重平均し算出しています。

## P.10(積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み)

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

## P.12(資産規模と1口当たり分配金の推移)

- 第7期以前の1口当たり分配金は、2018年5月1日に投資口1口につき2口の割合の投資口分割を実施したため、投資口分割調整前の実績値を2で除した金額を記載しています。

## P.16(ポートフォリオ稼働率)

- 「期中平均稼働率」は、各月末の実績稼働率の平均値を記載しています。

## P.17(オフィスビル：運用状況)

- 「平均賃料単価」は、2023年10月期（第18期）末時点の各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づく月額賃料(駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。)の合計を賃貸面積(坪)の合計で除して記載しています。ただし、同日時点のフリーレント等は適用せず、売上歩合賃料については過去1年間の平均値を用いています。

## P.18(住居：稼働率推移)

- 「東京23区部屋タイプ別稼働率」は、サブリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象に、下記のマトリクス表に基づき、部屋数、面積によりシングルタイプ (S)、コンパクトタイプ (C)、ファミリータイプ (F)、ラージタイプ (L)に分類し算出しています。

部屋数 ※	30㎡未満	30-40㎡未満	40-50㎡未満	50-60㎡未満	60-70㎡未満	70-80㎡未満	80-90㎡未満	90-100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	F	L	L
3BED					F	F	F	F	L
4BED以上					F	F	F	F	L

※ 主な間取り STUDIO：STUDIO, 1K, 1R 1BED：1K+S, 1DK, 1LDK 2BED：2K, 2DK, 2LDK 3BED：3LDK 4BED以上：4LDK, 5LDK

# 各用語について

## P.19(住居：賃料動向)

- 「更新契約書の賃料動向」の「賃料変動率」は2019年10月期（第10期）から2023年10月期（第18期）は、各期末時点の情報に基づき、2023年11月～2024年2月は、2024年2月末時点の情報に基づき、算出しています。

## P.21(財務の状況①)

- 「2023年10月期のリファイナンス」の「借入金額」は、当期中に借入れ、当期中に（一部）期限前返済したものを含みます。また、「平均調達年数」は、借入実行日から返済期日の期間を借入金額で加重平均して算出しています。「平均調達金利」は、当期末時点において借入残高があるものは、当期末時点の適用金利を、当期中に借入れ、当期中に（一部）期限前返済したものは、返済日における適用金利を借入金額で加重平均して算出しています。

## P.29(鑑定評価額の推移)

- 「平均キャップレート」は、各物件の直接還元法における還元利回りを各物件の鑑定評価額で加重平均して算出しています。各物件についての還元利回り及び鑑定評価額についての詳細はP.31～P.33をご参照下さい。

## P.31～34(ポートフォリオ一覧)

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

## <本資料の説明にあたって>

- 本資料において、本投資法人の保有物件のブランド名である「プライムメゾン」を「PM」、「エステメゾン」を「EM」、「ガーデンシティ」を「GC」、「ガーデンアベニュー」を「GA」と、また、保有物件のうち「セントレジスホテル大阪」を「StR大阪」、さらに本投資法人が用いる賃貸借スキームの1つである「賃料固定型マスターリース」を「賃料固定型ML」と略記することがあります。
- 本資料は特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 本資料において、棒グラフ及び円グラフ上の比率は、それぞれの合計に占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の比率の合計が100%と一致しない場合があります。

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

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





積水ハウス・リート投資法人