

資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする

投資主価値の最大化

質の高い社会資本の提供

人生100年時代をリードするREIT



積水ハウス・リート投資法人

J-REITファン in 大阪

証券コード： 3309 2023年1月28日

本日の説明者ご紹介

あべ
阿部
とおる
亨

積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長

主な経歴

J-REIT歴 通算5年半以上

- 1990年 4月 積水ハウス(株)入社
- 2005年 8月 ジャパンエクセレントアセットマネジメント(株)
- 2009年 4月 セキスイハウスオーストラリア
代表取締役社長
- 2019年10月 積水ハウス(株) 東京マンション事業部長
- 2021年 2月 積水ハウス・アセットマネジメント(株)
代表取締役社長 (現任)

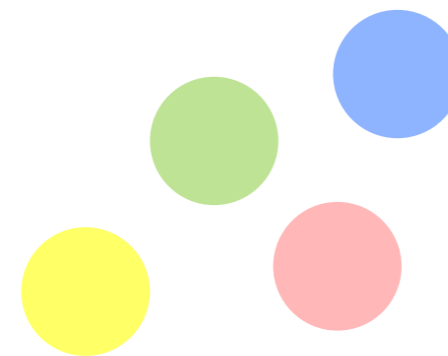


目次

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

参考資料

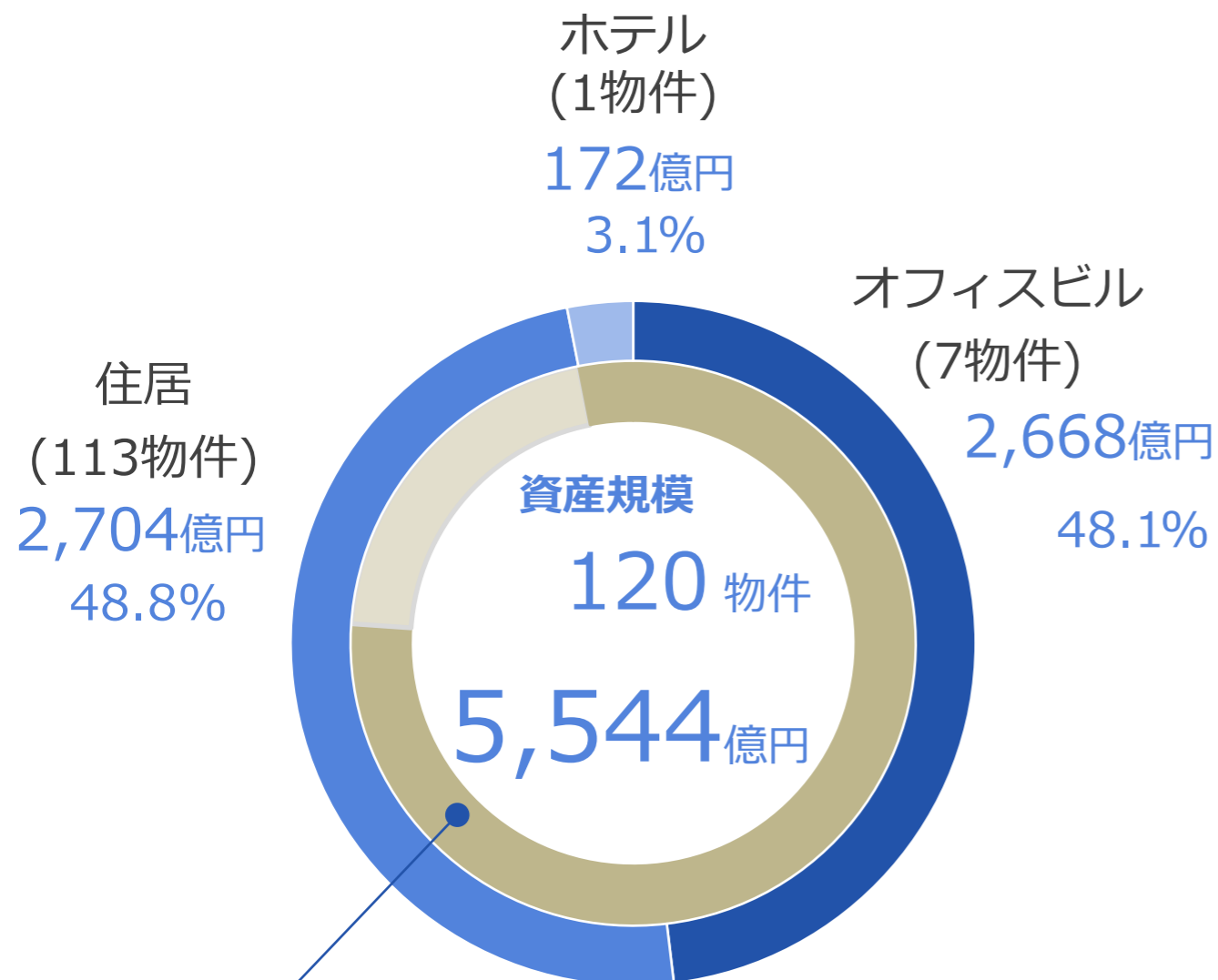
積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要



積水ハウス・リート投資法人(SHR)の特徴

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

▶ ポートフォリオの概要 (2023年1月28日時点・取得価格ベース)



- ・ 資産規模 J-REIT61銘柄中11番目
- ・ 積水ハウスグループの運用ノウハウを活用
- ・ MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の組入銘柄
- ・ グリーン認証取得割合 66.3%
- ・ 安定強固な財務基盤 AA (JCR)、AA-(R&I)

積水ハウスグループからの取得比率 79.2%

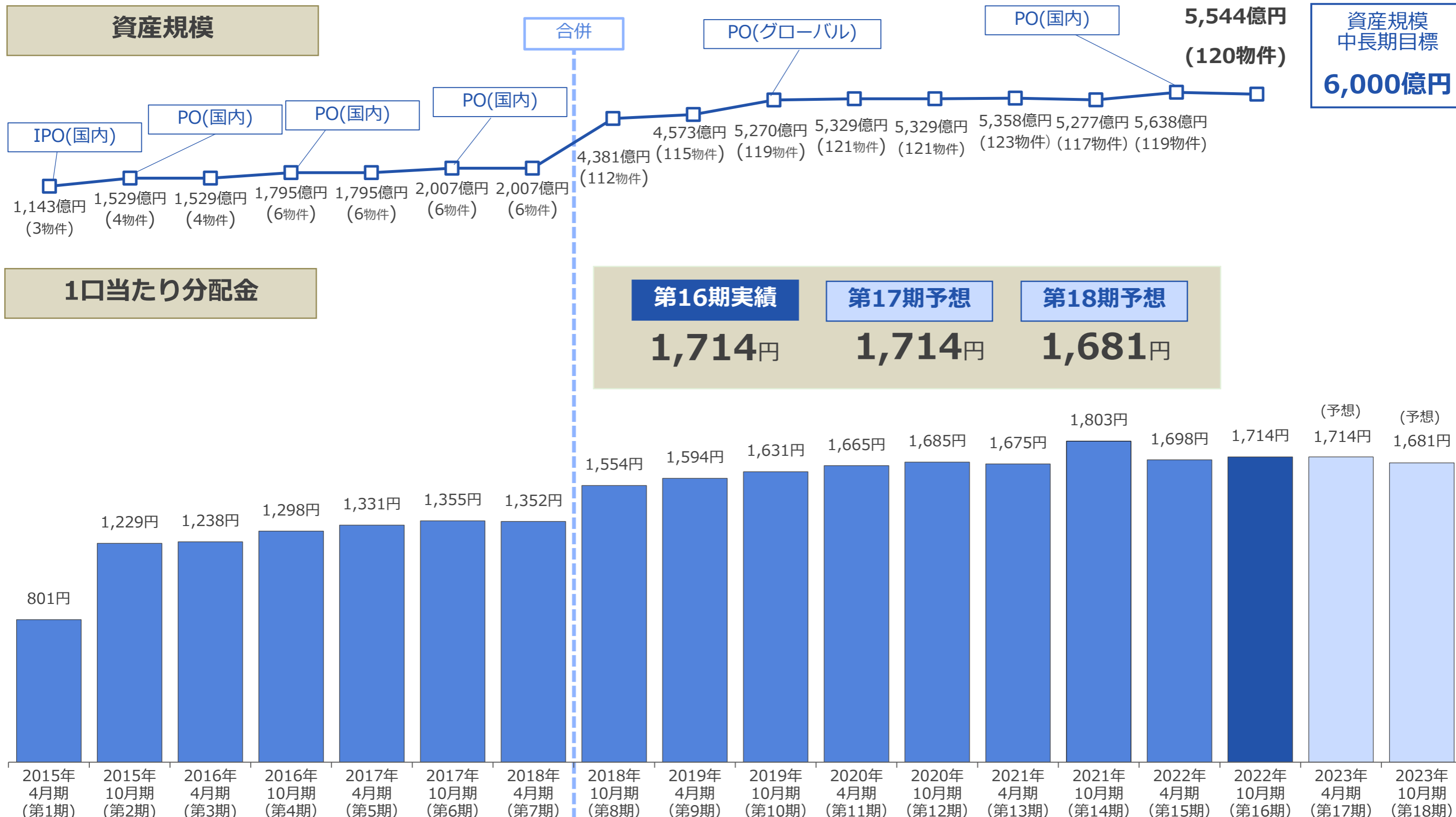
4,392億円/67物件



うち積水ハウスからの取得 3,970億円/52物件

資産規模と1口当たり分配金の推移

1口当たり分配金は1,700円程度を安定的に推移



投資口価格の推移 (2014年12月3日～2023年1月19日)

上場来の投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォーム



(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。
- ・ 予想分配金利回りは、2023年4月期(第17期)及び2023年10月期(第18期)の予想分配金の合計を2023年1月19日における本投資法人の投資口価格の終値で除し、小数第2位を四捨五入して算出しています。



ガーデンシティ品川御殿山一帯

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



ガーデンシティ品川御殿山 2階エントランスホール

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

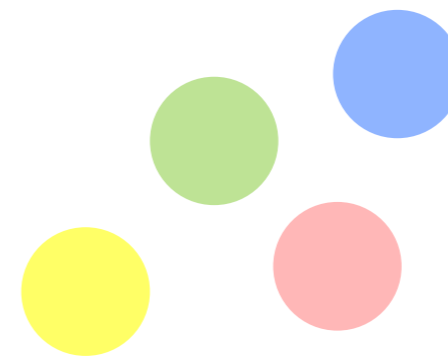


プライムメゾン江古田の杜

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

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

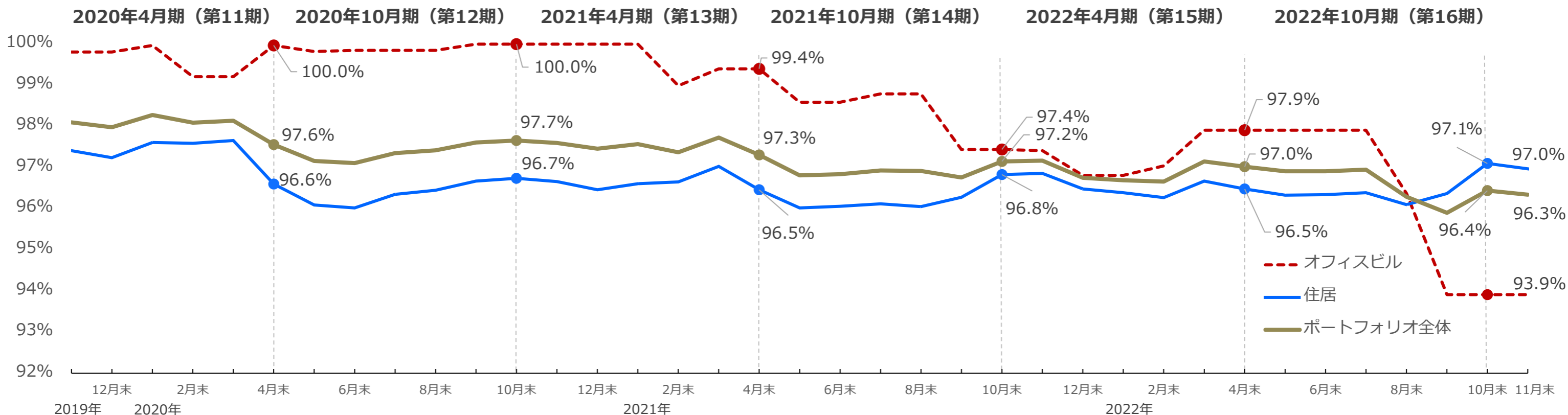
運用状況



ポートフォリオ稼働率

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

用途別の稼働率推移



用途別の稼働率動向

	2020年4月期(第11期)			2020年10月期(第12期)			2021年4月期(第13期)			2021年10月期(第14期)			2022年4月期(第15期)			2022年10月期(第16期)		
	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高
オフィスビル	100.0%	99.7%	(1月,4月末)	100.0%	99.9%	(9~10月末)	99.4%	99.6%	(11~1月末)	97.4%	98.3%	(7~8月末)	97.9%	97.3%	(3月~4月末)	93.9%	96.3%	(5月~7月末)
住居	96.6%	97.4%	(3月末)	96.7%	96.4%	(10月末)	96.5%	96.6%	(3月末)	96.8%	96.2%	(10月末)	96.5%	96.5%	(11月末)	97.1%	96.4%	(10月末)
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	97.6%	98.0%	(1月末)	97.7%	97.4%	(10月末)	97.3%	97.5%	(3月末)	97.2%	96.9%	(10月末)	97.0%	96.9%	(11月,3月末)	96.4%	96.6%	(7月末)

- 稼働率は2019年11月から2022年11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。

2022年10月期(第16期)運用ハイライトと今後の取組み

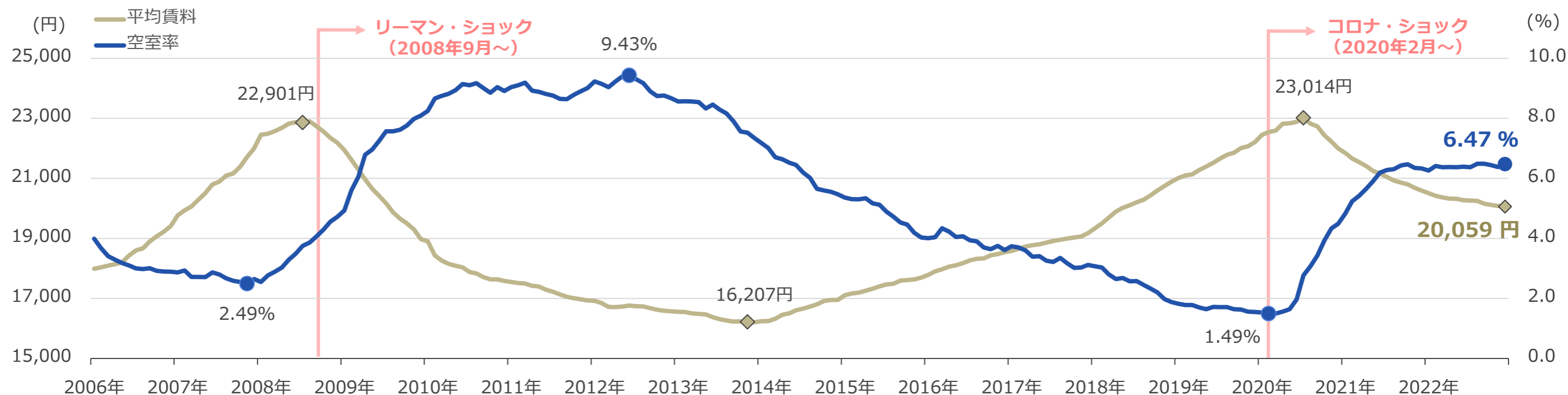
東京圏オフィスビルの空き区画に対するリーシング施策の更なる強化 収益向上を企図した資産入替を継続し、売却益を計上する方針

	実績	環境認識	方針・戦略
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィスビル： <ul style="list-style-type: none"> ・ 期末稼働率：93.9% <ul style="list-style-type: none"> ↳ GC品川御殿山：84.5% ↳ 赤坂GC：89.4% ・ GC品川御殿山でテナントの退去・減床が発生 ■ 住居： <ul style="list-style-type: none"> ・ 期末稼働率：97.1% <ul style="list-style-type: none"> ↳ 東京23区シングルタイプ稼働率：95.3% ・ 賃料変動率(新規契約)は+0.9%に回復 ・ 礼金取得率は45.2%へ上昇 ■ ホテル： <ul style="list-style-type: none"> ・ 期末稼働率：100.0% <ul style="list-style-type: none"> ↳ 賃料固定型マスターリース契約 ↳ 契約満了日2024年5月18日 	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィスビル： <ul style="list-style-type: none"> ・ コロナ禍の影響による退去はある程度一巡もハイブリッドワークの浸透により戻りは鈍い ・ 2023年以降に控えた東京都心部での大量供給による影響懸念 ■ 住居： <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料変動率はプラスに転じ、東京都の人口流入や有効求人倍率上昇などのマーケット環境の好転により東京23区シングルタイプの稼働回復を期待 ■ ホテル： <ul style="list-style-type: none"> ・ 水際対策の大幅な緩和に加え円安基調により、インバウンドの旅行需要が回復傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィスビル： <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京オフィスのリーシング施策の更なる強化 <ul style="list-style-type: none"> ↳ 募集区画の分割対応による需要の取込み ↳ 柔軟な契約条件の設定 ↳ 入居時の初期費用の軽減 ■ 住居： <ul style="list-style-type: none"> ・ 稼働率重視の施策を維持するも物件毎に賃料増額、礼金取得による収益向上を図る ・ バリューアップ工事による物件競争力向上 ・ コストダウン策の取組みを実施 ■ ホテル： <ul style="list-style-type: none"> ・ 引き続き運営状況を注視し、固定賃料による安定的な収益を確保
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 入替施策(2022年8月) <ul style="list-style-type: none"> ↳ 譲渡：ホテル1物件230億円 <ul style="list-style-type: none"> ↳ 譲渡益7.1億円 ↳ 取得：住居2物件127億円 <ul style="list-style-type: none"> ↳ 東京23区内、平均築年数3.6年 ↳ 償却後平均鑑定NOI利回り3.0% ・ 匿名組合出資持分の取得 <ul style="list-style-type: none"> ↳ オフィスビルの優先交渉権を確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産売買市場は引き続き過熱感のある状況で、取得環境の厳しさは継続 ・ 物件売却による売却益計上には好環境 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 好調な不動産売買市場を活用し、住居を対象に収益性向上を企図した資産入替を継続するとともに売却益を計上 ・ ホテルの新規取得は収益環境の回復を確認した上で再開する方針 ・ 取得物件は過熱感のある不動産売買市場を鑑み、スポンサーパイプラインを活用しつつ、厳選投資姿勢での外部取得機会を窺う
財務	<ul style="list-style-type: none"> ・ 自己投資口の取得及び消却を実施 ・ 期末総資産LTV45.2% ・ 総資産LTV47%における取得余力191億円程度 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世界的に利上げが実施されるも日本では緩和的な金融政策を維持 ・ 借入金等の資金調達に懸念はない 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保守的なLTVコントロール ・ 固定/変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間を適切にコントロール ・ 返済期限の分散化によるリスク低減
ESG	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新たに長期目標を設定 ・ 2050年度までにカーボンニュートラルを達成 ・ 気候変動リスクの財務的影響を定量的に分析 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不確実性が高まる環境下、持続可能性に対する社会的要請が高まっている ・ ESG情報開示の重要性が増大 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ESGに配慮した資産運用を通じて社会課題の解決に取り組む ・ KPI達成のための取組みを推進

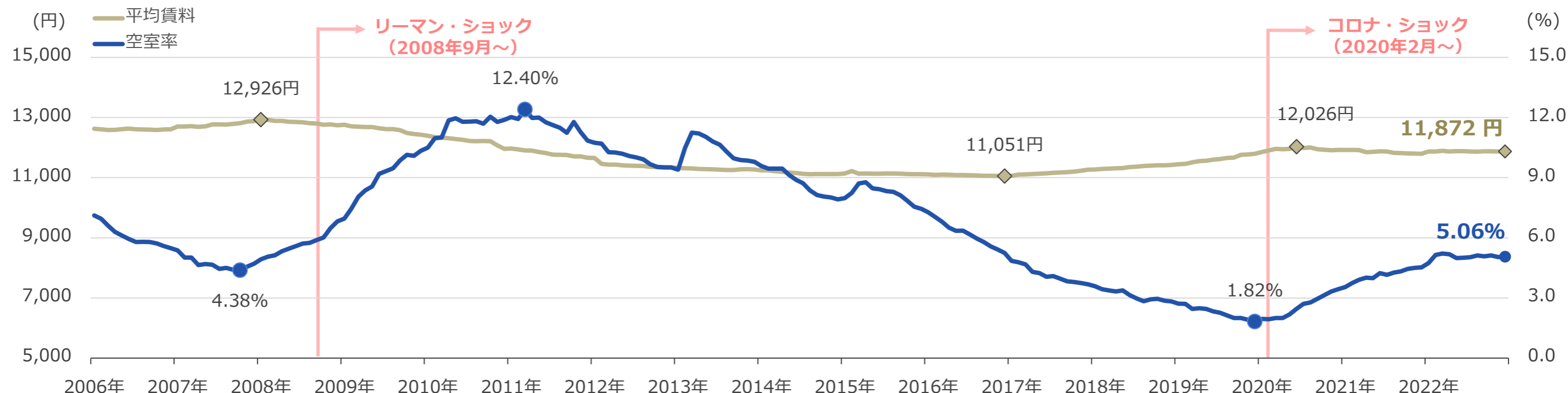
オフィスビル：マーケット状況

東京ビジネス地区・大阪ビジネス地区ともに空室率の上昇は一服

▶ 東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



▶ 大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



- ・「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移」及び「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」（2022年12月時点）を基に本資産運用会社が作成しています。
- ・「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。
- ・「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

オフィスビル：ポートフォリオ状況

東京圏オフィスビル2物件において空き区画が発生しており、リーシングが課題

▶ ポートフォリオ一覧

2022年10月期(第16期)末時点

	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(円/坪)		エンドテナント 稼働率	
		(百万円)	占有比	(㎡)	占有比	第15期末	第16期末	第15期末	第16期末
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.0%	38,577.99	6.7%	26,028	26,027	98.6%	84.5%
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	9.0%	21,735.43	3.8%	28,726	28,664	89.4%	89.4%
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	7.9%	29,657.53	5.1%	22,853	22,853	100.0%	100.0%
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	7.0%	17,006.94	2.9%	31,898	31,885	100.0%	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	1.1%	4,442.75	0.8%	23,415	23,435	100.0%	100.0%
御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.3%	19,999.97	3.5%	30,000	30,000	100.0%	100.0%
オフィスビルポートフォリオ合計		266,800	48.1%	135,975.13	23.6%	26,697	26,715	97.9%	93.9%
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定型ML契約						29,280	29,280	100.0%	100.0%
オフィスビルポートフォリオ合計(賃料固定型ML考慮後)						26,363	26,368	97.9%	93.9%

▶ テナント更新・リーシング動向(減床・増床含む)

2022年12月16日(第16期決算説明会開催日)時点

	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)見込	2023年10月期 (第18期)見込	2024年4月期 (第19期)見込
更新期日到来区画	14,379.16㎡ (6件)	23,050.01㎡ (11件)	6,847.83㎡ (7件)	4,854.75㎡ (6件)	17,303.50㎡ (8件)	33,671.01㎡ (16件)
更新区画	12,662.30㎡ (6件)	22,230.43㎡ (9件)	4,754.34㎡ (6件)	3,640.13㎡ (4件)	13,489.03㎡ (3件)	- (-)
退去区画	- (-)	△819.58㎡ (2件)	△2,093.49㎡ (1件)	△1,214.62㎡ (3件)	△194.67㎡ (1件)	△13,313.90㎡ (2件)
減床	△1,716.86㎡ (1件)	- (-)	△3,345.81㎡ (1件)	△1,253.90㎡ (1件)	- (-)	- (-)
新規・増床区画	251.21㎡ (1件)	2,009.52㎡ (3件)	- (-)	777.00㎡ (1件)	194.67㎡ (1件)	- (-)
賃貸面積増減	△1,465.65㎡	+1,189.94㎡	△5,439.30㎡	△1,691.52㎡	±0㎡	△13,313.90㎡
賃料増減率	+3.6%	△5.4%	△1.3%	-	-	-

- ・ 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2024年5月18日(途中解約可能)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。
- ・ 「テナント更新・リーシング動向(減床・増床含む)」は賃料固定型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。
- ・ 「2023年4月期(第17期)見込」、「2023年10月期(第18期)見込」、「2024年4月期(第19期)見込」は、本資料の日付現在に入手可能な情報に基づき記載しており、新規・更新の賃貸借契約は締結しておらず、また、退去通知等は受領していないものが含まれており、今後、変動する可能性があります。

オフィスビル：運用状況① (ガーデンシティ品川御殿山)

第18期末までに稼働回復を想定も、第19期は大口テナントの退去により稼働が低下する見込み



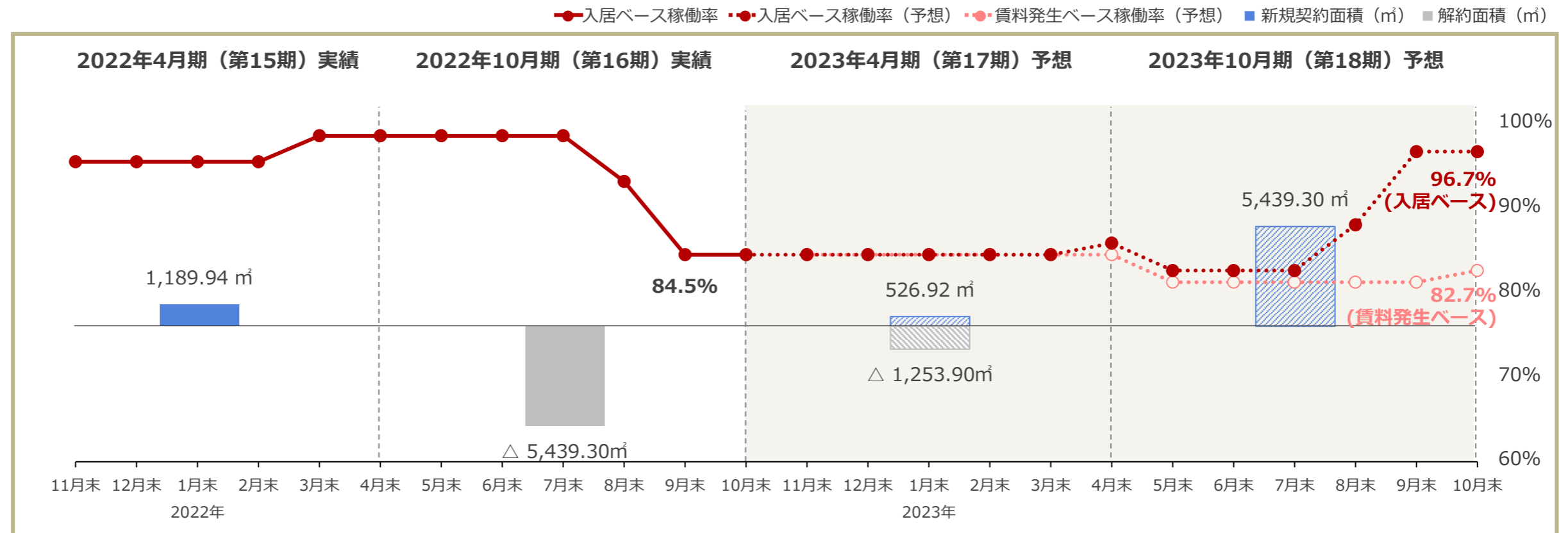
東京都品川区



2022 Sランク

CO₂排出量原単位:
0.0533 t-CO₂/㎡
(2021年度実績)

稼働率及び入退去面積の推移



入退去の詳細

第16期	第17期以降の想定
<p>引き続き埋め戻しを図るべくリーシング施策を実施したが、ハイブリッドワークの浸透等により、戻りは鈍い</p> <ul style="list-style-type: none"> 退去・減床数：2件 <ul style="list-style-type: none"> (1) 2022年7月末 1テナント退去 ↳△2,093.49㎡ (2) 2022年8月末 1テナント減床 ↳△3,345.81㎡ 内覧会を実施 <ul style="list-style-type: none"> ↳内覧数：24件 第16期末時点の空き区画の状況 <ul style="list-style-type: none"> ↳5,966.22㎡ 	<p>第18期は堅調に稼働率の回復を想定するも 第19期には大口テナントの退去により一時的に稼働が低下</p> <ul style="list-style-type: none"> 第17期 <ul style="list-style-type: none"> ↳入居：526.92㎡、減床：△1,253.90㎡ (1テナント) 第18期 <ul style="list-style-type: none"> ↳入居：5,439.30㎡、退去・減床：なし 第19期以降 <ul style="list-style-type: none"> ↳入居：なし ↳退去：△13,126.72㎡ (1テナント) 2024年1月 主な退去理由：オフィス拠点の統合のため

オフィスビル：運用状況②（赤坂ガーデンシティ）

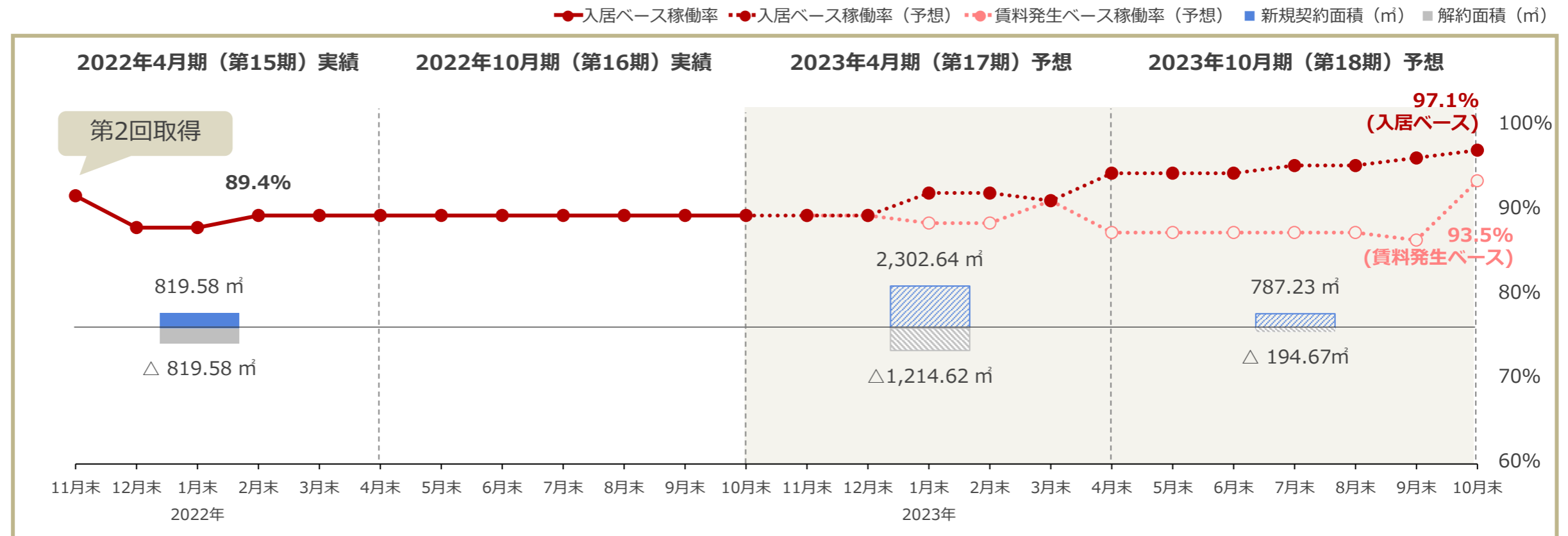
第17期は退去予定があるものの、第19期までに稼働率100%への回復を目指す



東京都港区

 2020 Sランク、2022 Sランク
 CO₂排出量原単位：
 0.0579 t-CO₂/㎡
 (2021年度実績)

稼働率及び入退去面積の推移



入退去の詳細

第16期	第17期以降の想定
<p>内覧件数は増加しているが、契約に至らず実際に締結するまで時間を要している状況</p> <ul style="list-style-type: none"> 退去・減床数：0件 内覧会を実施 <ul style="list-style-type: none"> 内覧数：47件 内覧後アンケート調査の結果、募集条件については概ね適正と認識 第16期末時点の空き区画の状況 <ul style="list-style-type: none"> 2,302.64㎡ 	<p>第17期はまだテナント退去が発生予定であるものの、第19期は100%稼働に回復を想定</p> <ul style="list-style-type: none"> 第17期 <ul style="list-style-type: none"> 入居：2,302.64㎡ → うち、777.00㎡ (1テナント) 増床による館内移転 退去：1,214.62㎡ (3テナント) 第18期 <ul style="list-style-type: none"> 入居：787.23㎡ → うち、1テナント (194.67㎡) 退去と館内増床 退去：194.67㎡ (1テナント) 第19期以降 <ul style="list-style-type: none"> 入居：622.06㎡、退去：なし

オフィスビル：運用状況③

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



本町南
ガーデンシティ



本町ガーデンシティ
(オフィスビル部分)



HK淀屋橋
ガーデンアベニュー



広小路
ガーデンアベニュー



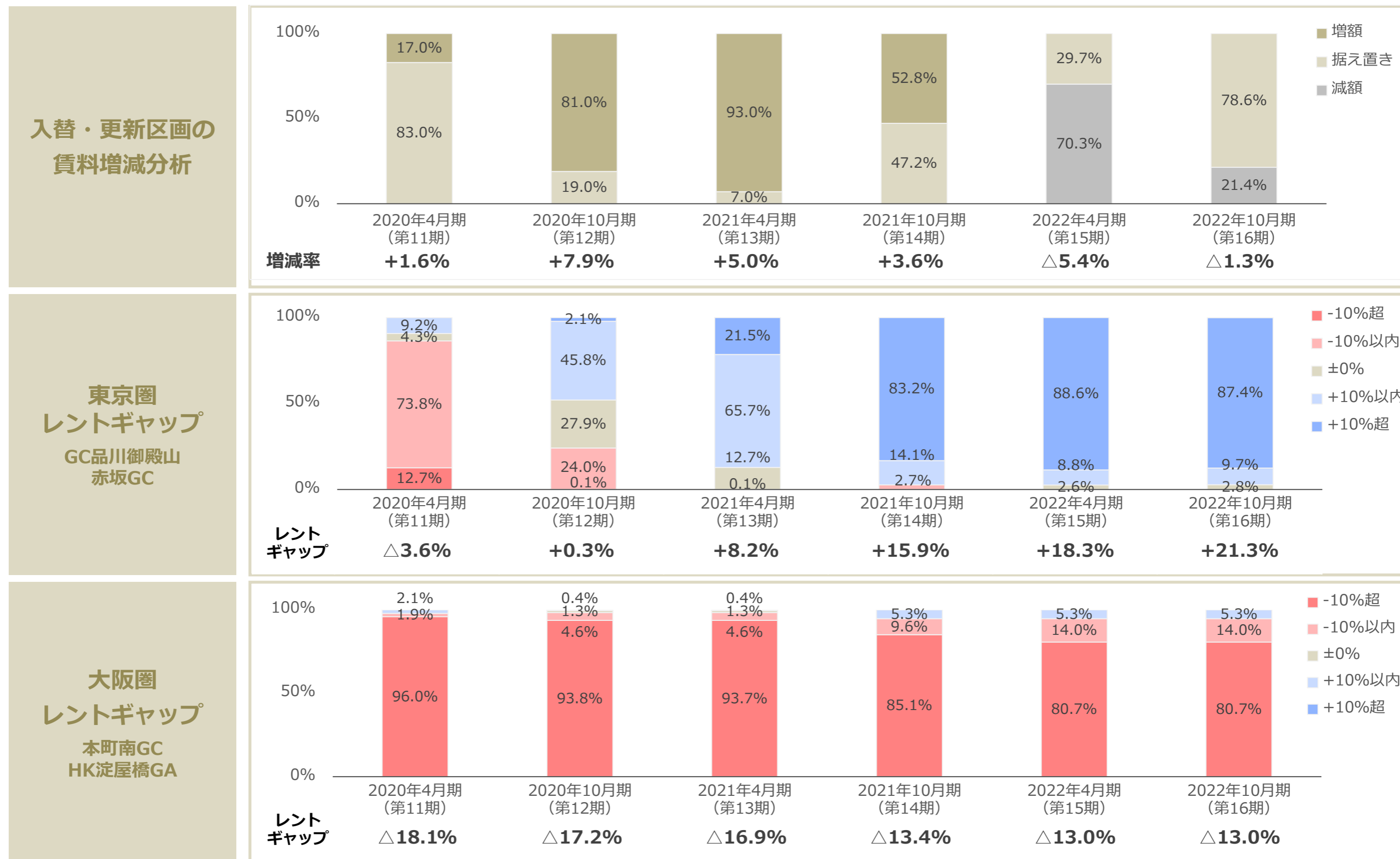
御殿山SHビル

所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	東京都品川区
稼働率 (第16期末)	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
平均賃料単価	22,853 円/坪	29,280 円/坪	17,950 円/坪	23,435 円/坪	30,000 円/坪
足許の状況	<ul style="list-style-type: none"> 2019年6月の追加取得以降、稼働率99%超を維持 	<ul style="list-style-type: none"> 積水ハウスと賃料固定型ML契約を締結 契約満了日： 2024年5月18日 	<ul style="list-style-type: none"> 2017年2月以降、稼働率100%を維持 5年契約が主体、2025年10月期まで定期賃貸借契約の契約期日なし 	<ul style="list-style-type: none"> 2016年5月以降、稼働率100%を維持 賃貸面積の約70%を積水ハウス不動産中部が占めている 	<ul style="list-style-type: none"> 一棟全てを1テナントへ賃貸 長期賃貸借契約（20年）締結（残存8.1年）

・「本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)」の「平均賃料単価」は、賃料固定型ML契約を締結しているため、当該契約に基づき記載しています。なお、マスターレシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合に収益連動賃料が発生します。

オフィスビル：賃料動向

東京圏は稼働を重視し引き続き賃料減額も想定、大阪圏は積極的な賃料増額に注力



・ レントギャップの状況は、各期末時点のオフィスビルポートフォリオを基に、一棟貸しテナント物件の御殿山SHビル及び賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）を除いて算出しています。

オフィスビル：今後に向けて

リーシング活動の推進・強化に加え、中長期目線でウェルビーイングの向上に取り組む

課題	<ul style="list-style-type: none">■ 最寄り駅等からの徒歩分数（東京圏オフィスビルにおいて） ガーデンシティ品川御殿山： 主要駅「品川」駅及び「五反田」駅より徒歩12分、「大崎」駅より徒歩10分 赤坂ガーデンシティ： 最寄り「赤坂見附」駅、「永田町」駅、「青山一丁目」駅より徒歩8分	<ul style="list-style-type: none">■ 働き方の変化に伴うオフィスのニーズの変化 コロナ禍の影響によるハイブリッドワークの浸透によるオフィスの減床・退去の動きはある程度一巡したものの、引き続きオフィス需要の回復の動きは鈍い	<ul style="list-style-type: none">■ 2023年以降のオフィス大量供給の影響 2023年以降の東京都心部での大量供給を控えて、オフィスの需給が緩む見通し
方針/対策	<ul style="list-style-type: none">■ リーシング推進・強化に向けた取組みを実施 <p>①物件情報発信の強化（実際に見てもらう）取組み</p> <ul style="list-style-type: none">> VR内覧（赤坂ガーデンシティ）<ul style="list-style-type: none">↳ ガーデンシティ品川御殿山も同様の施策を検討中> 内覧会の実施<ul style="list-style-type: none">↳ 保有する東京圏オフィスビル2物件で合計70社以上が参加↳ 実施後アンケートの分析<ul style="list-style-type: none">・ 募集条件については概ね適正・ 最寄り駅からの徒歩距離が懸念<ul style="list-style-type: none">➡ ガーデンシティ品川御殿山は主要駅2駅から平日計130本以上のシャトルバス運行によりカバーしていることを評価> 仲介会社が案内しやすい環境の整備 <p>②成約に結び付く（実際に選んでもらう）取組み</p> <ul style="list-style-type: none">> 稼働率を重視した柔軟なリーシング活動<ul style="list-style-type: none">↳ 募集条件の機動的な見直し↳ 入居時の初期費用を軽減するキャンペーンの実施> 保証会社を利用した敷金負担の軽減を検討		<ul style="list-style-type: none">■ オフィスワーカーのウェルビーイングの向上に向けた取組み <p>保有物件（ガーデンシティ品川御殿山）においてCASBEEウェルネスオフィス評価認証「Sランク」取得を目指すとともに、ウェルビーイングに資する施策の実施を検討</p> <ul style="list-style-type: none">・ 「健康性・快適性」、「利便性」、「安全性」等の「基本性能」に加え、「運用管理」やメンタルヘルス対策・医療サービスを含む「プログラム」項目で評価・ 建物の仕様（空間プランニングの自由度・外観と内装のデザイン性・リフレッシュスペース・ユニバーサルデザイン・情報インフラ・建物維持管理等）や植栽、安全性（免震構造）及びセキュリティの強靱性などが評価されると予想

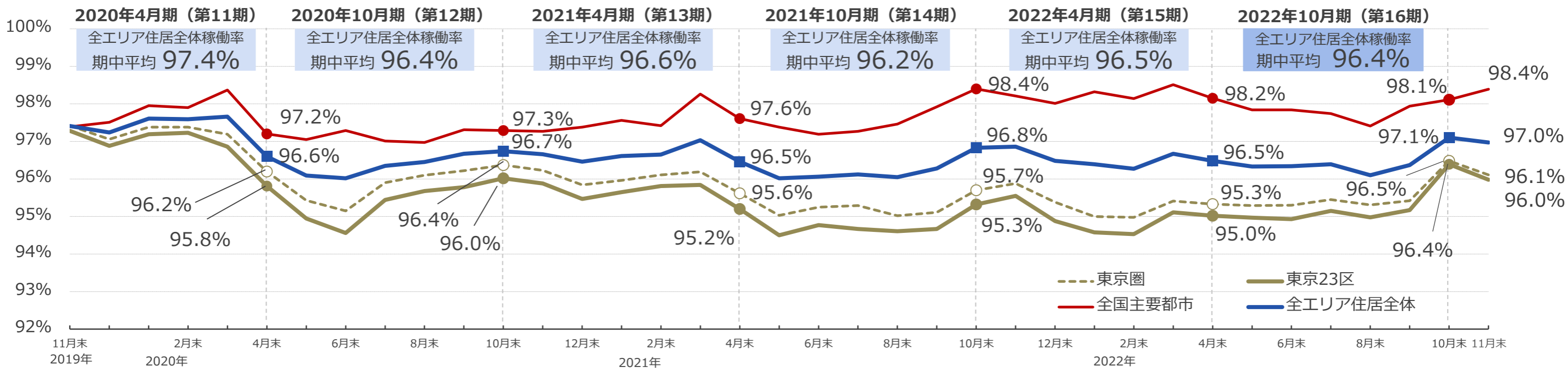
赤坂ガーデンシティ
【VR内覧はこちら】



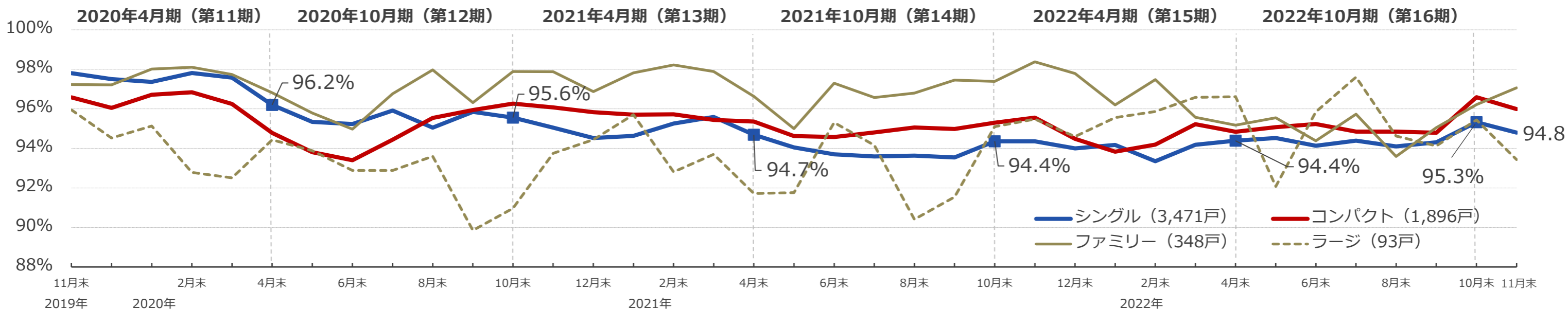
住居：稼働率推移

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

投資エリア別稼働率推移



東京23区部屋タイプ別稼働率推移

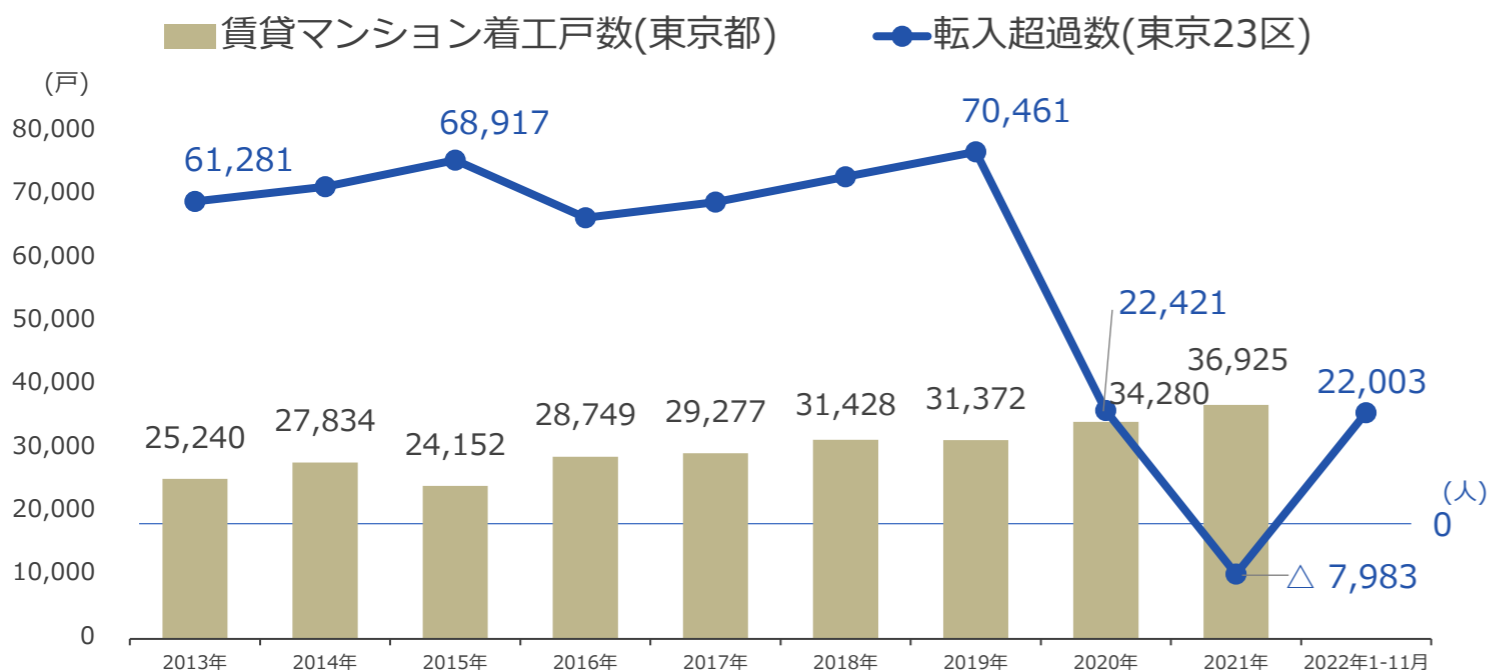


- 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P.76を参照
- 部屋タイプ別の戸数は、2022年11月末日時点に記載しています。

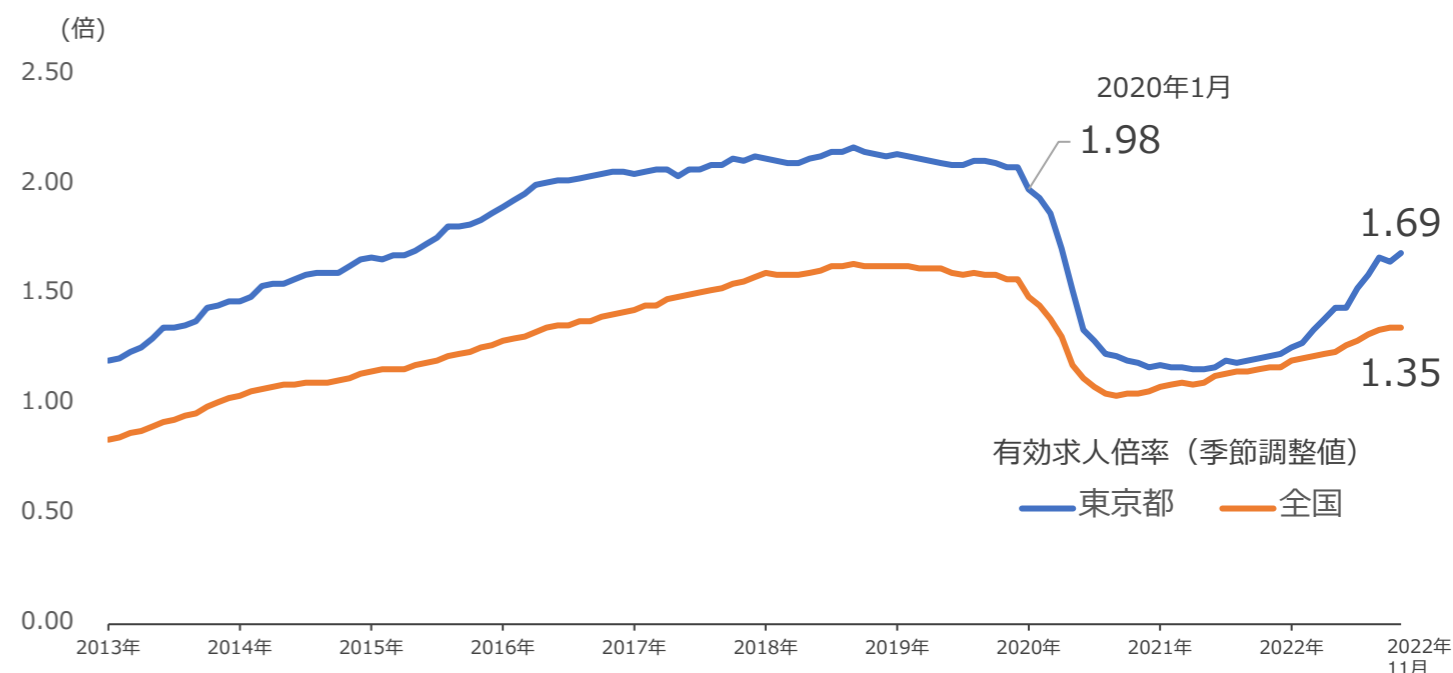
住居：マーケット状況

2022年1月-11月累計の東京都の人口増減はプラスを維持・関東周辺地域から人口流入の傾向
年度替わりの時期に更なる人口増加の見通し、東京23区・住居マーケットの本格的回復を期待

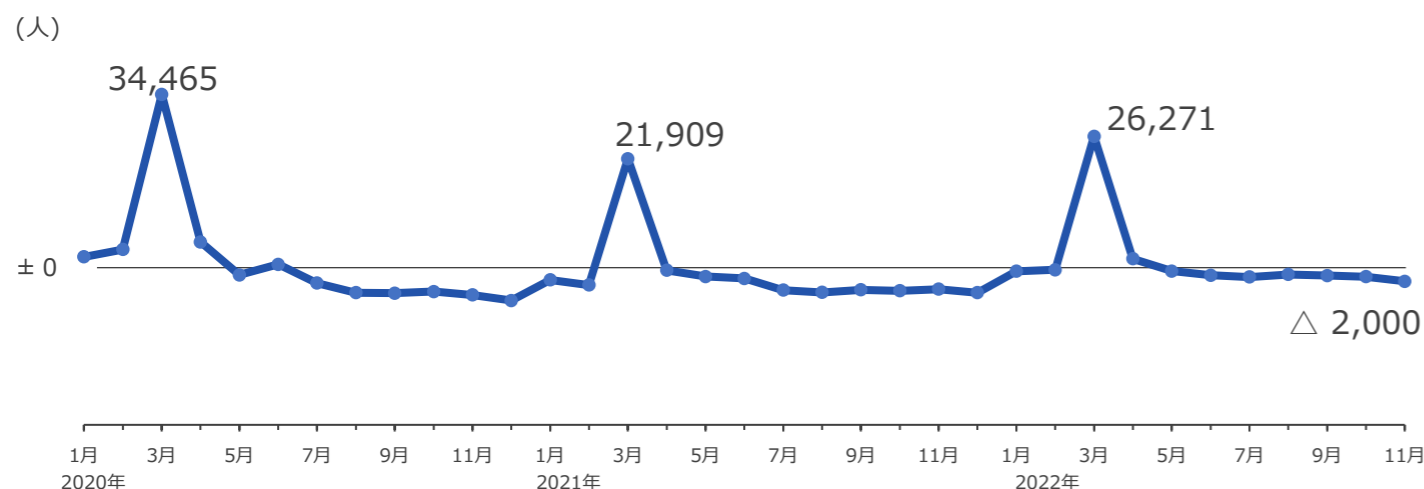
▶ 【年次】人口増減(東京23区・日本人) 及び 賃貸マンション着工戸数(東京都)



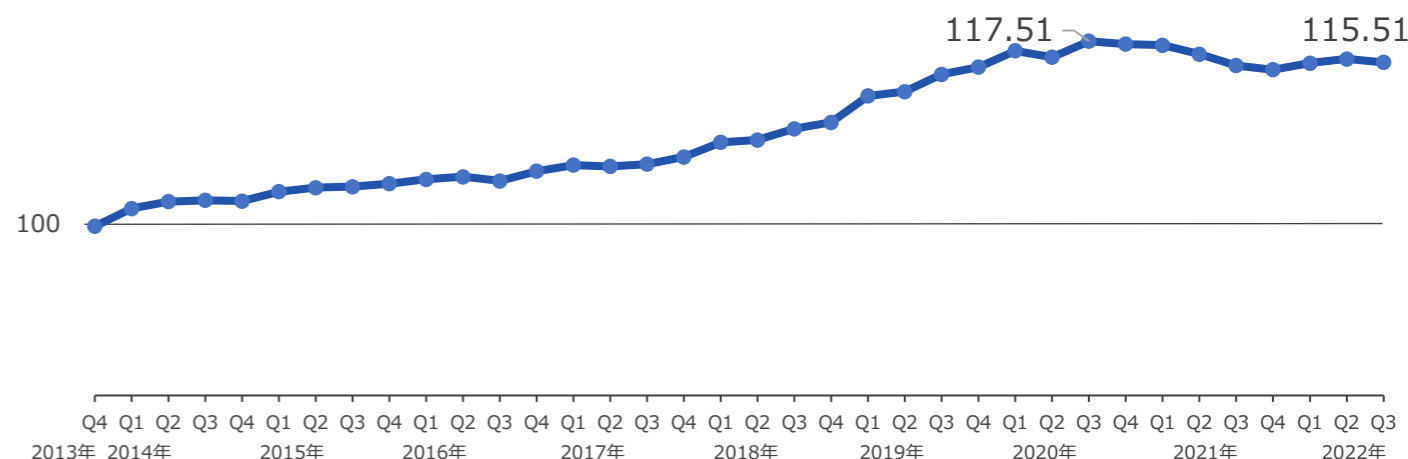
▶ 【月次】有効求人倍率(季節調整値)



▶ 【月次】人口増減(東京23区・日本人)



▶ 【四半期】マンション賃料インデックス(東京23区)

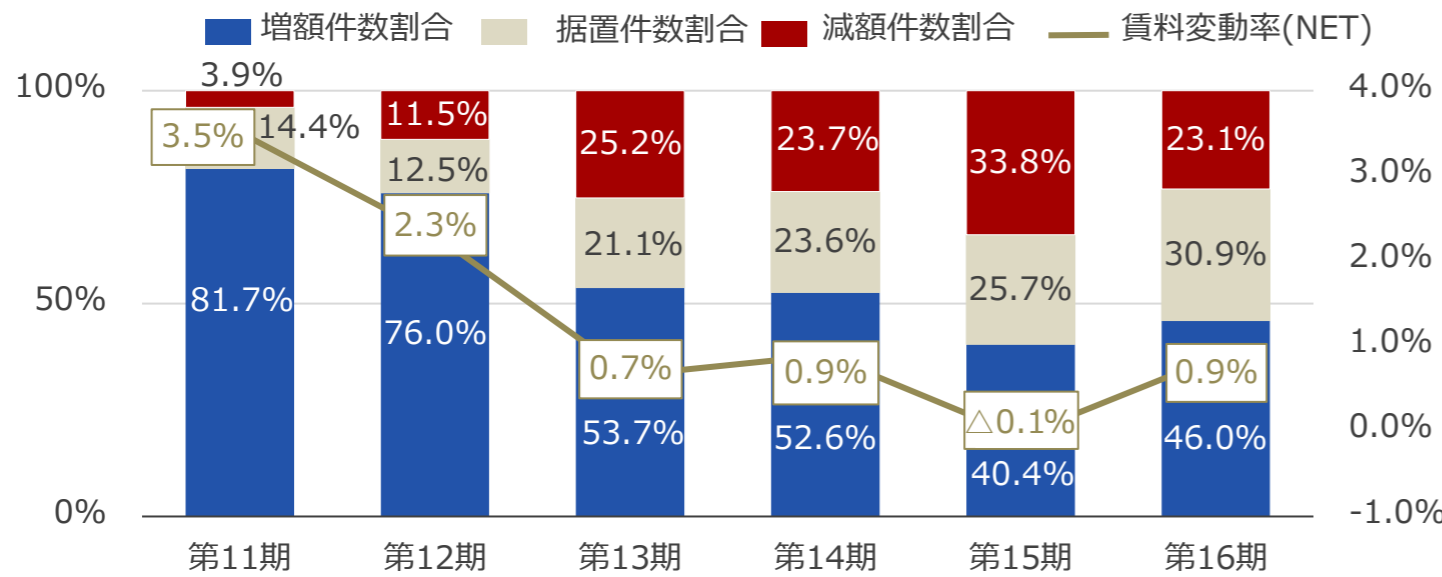


- 賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。
 - 人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。
 - マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料」を基に本資産運用会社が作成しています。
- 2013年第4四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出しています。
「Q1」1~3月、「Q2」4~6月、「Q3」7~9月、「Q4」10~12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

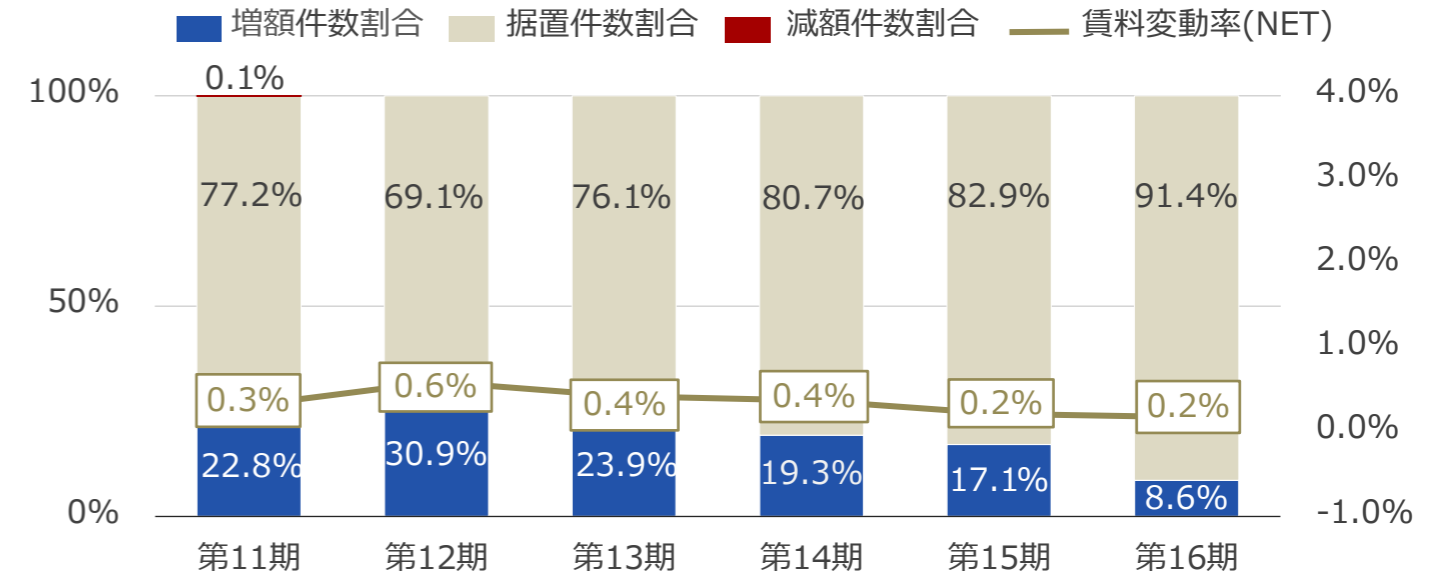
住居：賃料動向

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

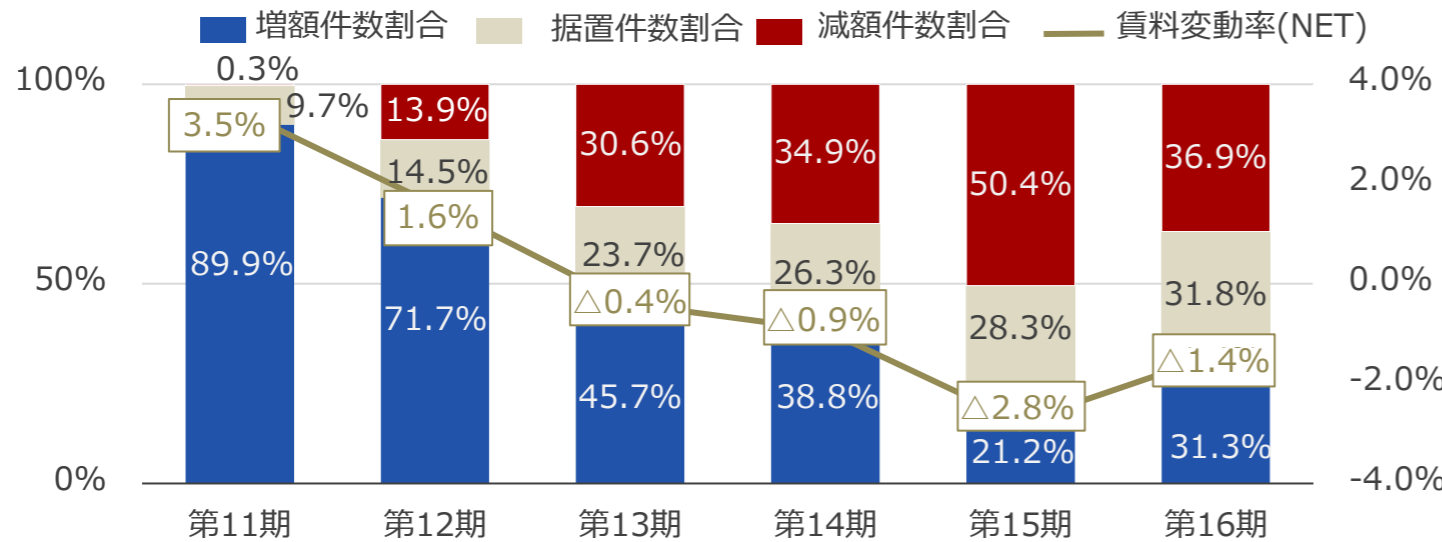
新規契約時の賃料動向



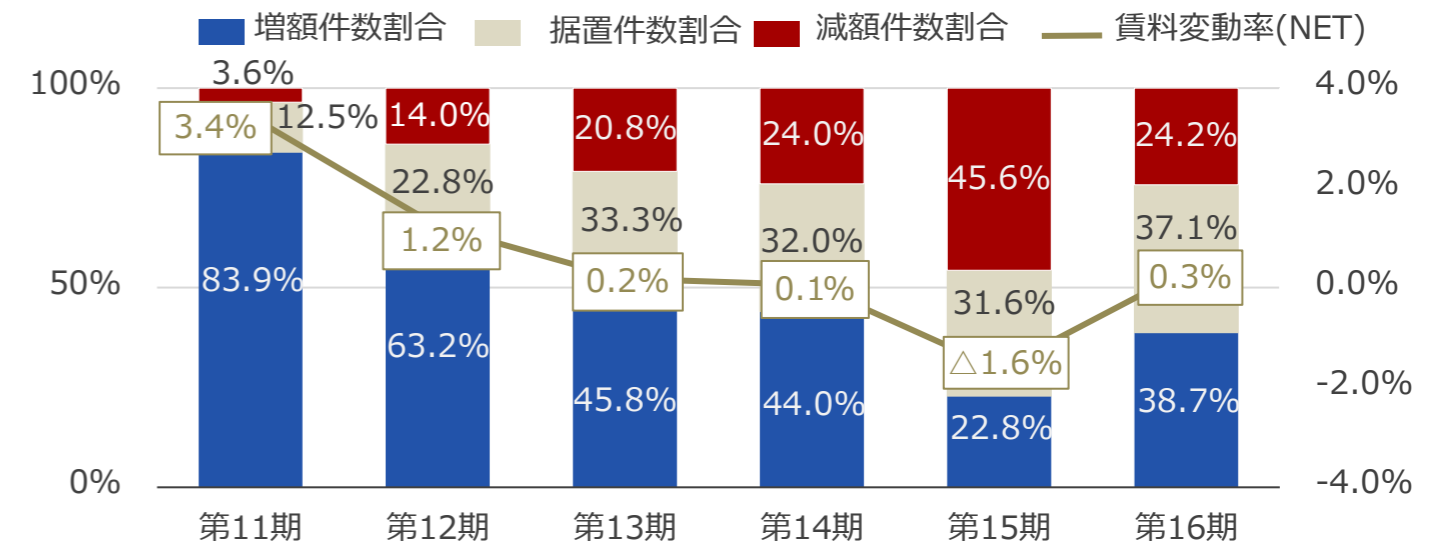
更新契約時の賃料動向



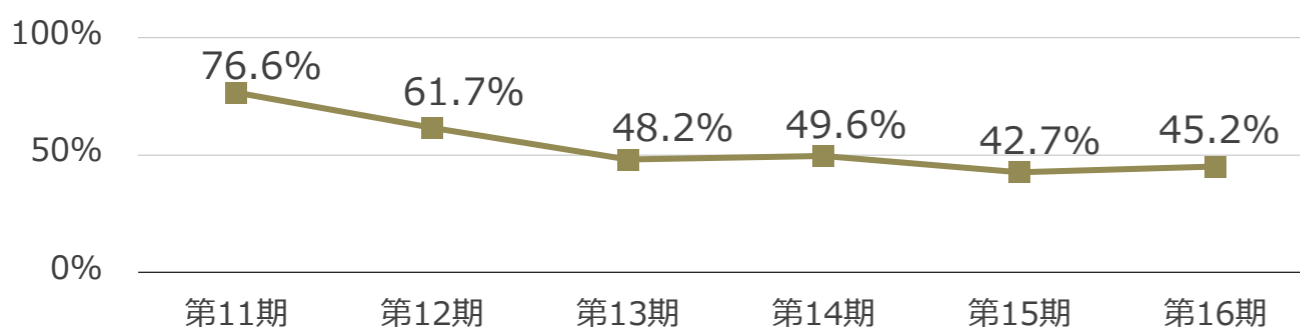
新規契約時の賃料動向【東京23区】シングルタイプ



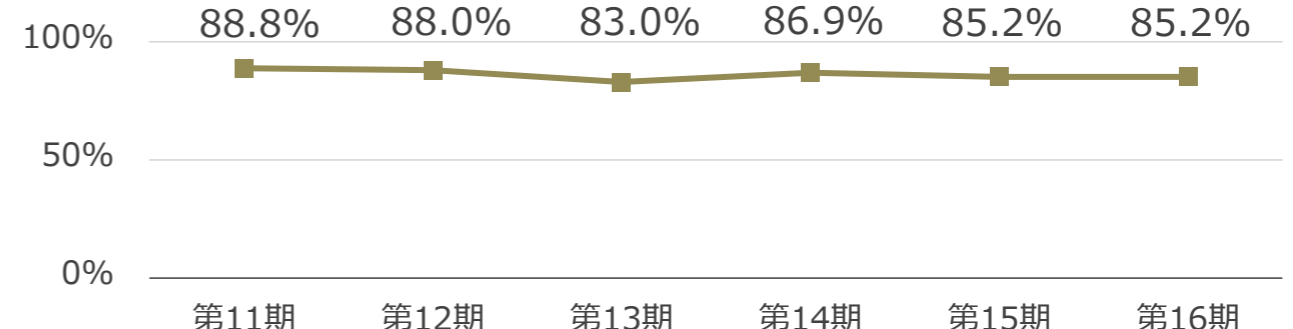
新規契約時の賃料動向【全国主要都市】シングルタイプ



礼金取得率




更新率



賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。

住居：今後に向けて

シングルタイプは競争力向上施策を実施、ファミリー・ラージタイプは賃料増額を推進

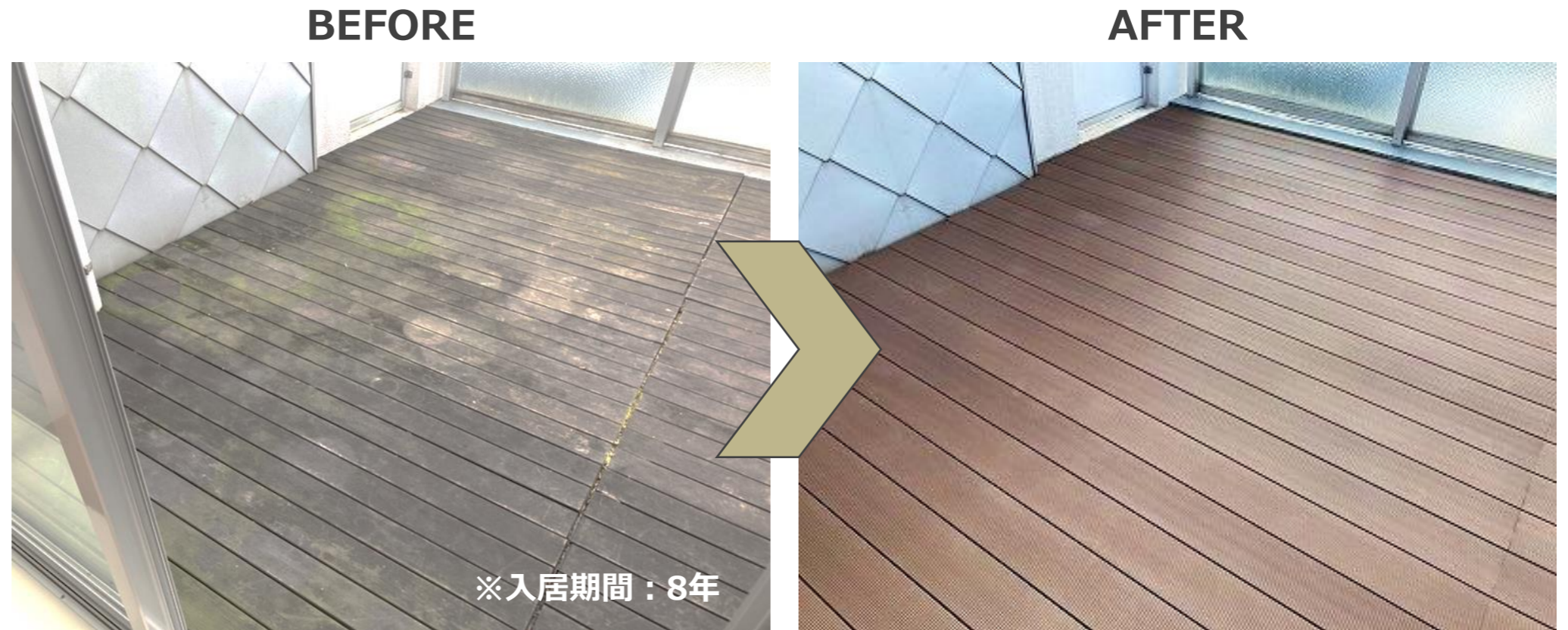
課題	<ul style="list-style-type: none">■ 稼働率は底打ちも賃料変動率の回復は緩やか<ul style="list-style-type: none">↳ファミリータイプ、ラージタイプは強い需要が見られるが、東京23区・シングルタイプの稼働回復に遅れ↳コロナ禍を経てハイブリッドワークが進展し、部屋数、広さにこだわる等、より快適性を求める需要が強い■ シングルタイプの賃料増額<ul style="list-style-type: none">↳東京23区・シングルタイプは稼働重視の施策を継続、賃料増額に至っていない↳選好理由に繋がるバリューアップ施策が必要と認識■ コストアップへの対策<ul style="list-style-type: none">↳燃料の価格高騰による電気料金等の増加↳人件費増によるBMフィーの増加↳コスト増を理由とした賃料増額が難しい環境■ 経年及び個別要因による相対的な競争力の低下<ul style="list-style-type: none">↳築年数の経過等により相対的に競争力が低下している物件においてバリューアップ施策の実施が必要と認識
方針/対策	<ul style="list-style-type: none">■ 賃料増額に向けて物件毎に判断し取組みを実施<ul style="list-style-type: none">①ファミリータイプ・ラージタイプにおける賃料増額を推進<ul style="list-style-type: none">↳ファミリータイプ・ラージタイプの需要は強く、積極的に賃料増額に取り組む②バリューアップ施策の実施<ul style="list-style-type: none">↳築年経過、運用保守を目的とした大規模・修繕工事に伴う共用部リニューアルや専有部の内装グレードアップを実施<p><施策> ・富裕層をターゲットとした立地の物件において、共用廊下・ラウンジの床材・壁材のグレードアップを実施</p><ul style="list-style-type: none">・シーリングファンライト、通気性の高い建具、調湿機能付壁材の導入による快適性の追求・エントランスロビーにおけるアーティフィシャルグリーン、アレンジメントフラワーの設置によるグレード感の創出■ 稼働率向上策の取組みと実施<ul style="list-style-type: none">①原状回復工事期間の短縮<ul style="list-style-type: none">↳収益機会損失の最小化②環境配慮・快適性の価値向上<ul style="list-style-type: none">↳コモディティ化を回避し、競合物件と差別化③VR内覧<ul style="list-style-type: none">↳バーチャルモデルルームによる内覧<p><施策> ・節水性の高い水廻り設備の導入</p><ul style="list-style-type: none">・グリーン認証の取得推進・エレベータ内プロジェクター設置による環境データの配信・スピーカー付きLED照明の設置・アロマディフューザー設置（共用部）・Wi-Fiの設置・無料インターネット設置・VR内覧QRコード<p>プライムメゾン板橋 【VR内覧はこちら】</p>■ コストダウン策の取組みと実施<ul style="list-style-type: none">↳ゼロベースでのコスト削減施策の検討<p><施策> ・BM業務にて業務品質維持を前提とした費用削減施策を検討</p><ul style="list-style-type: none">・コストカットブレーカーの導入を検討

【内部成長】住居：バリューアップ施策

大規模・修繕工事に伴い、共用部リニューアルや専有部の内装グレードアップを実施

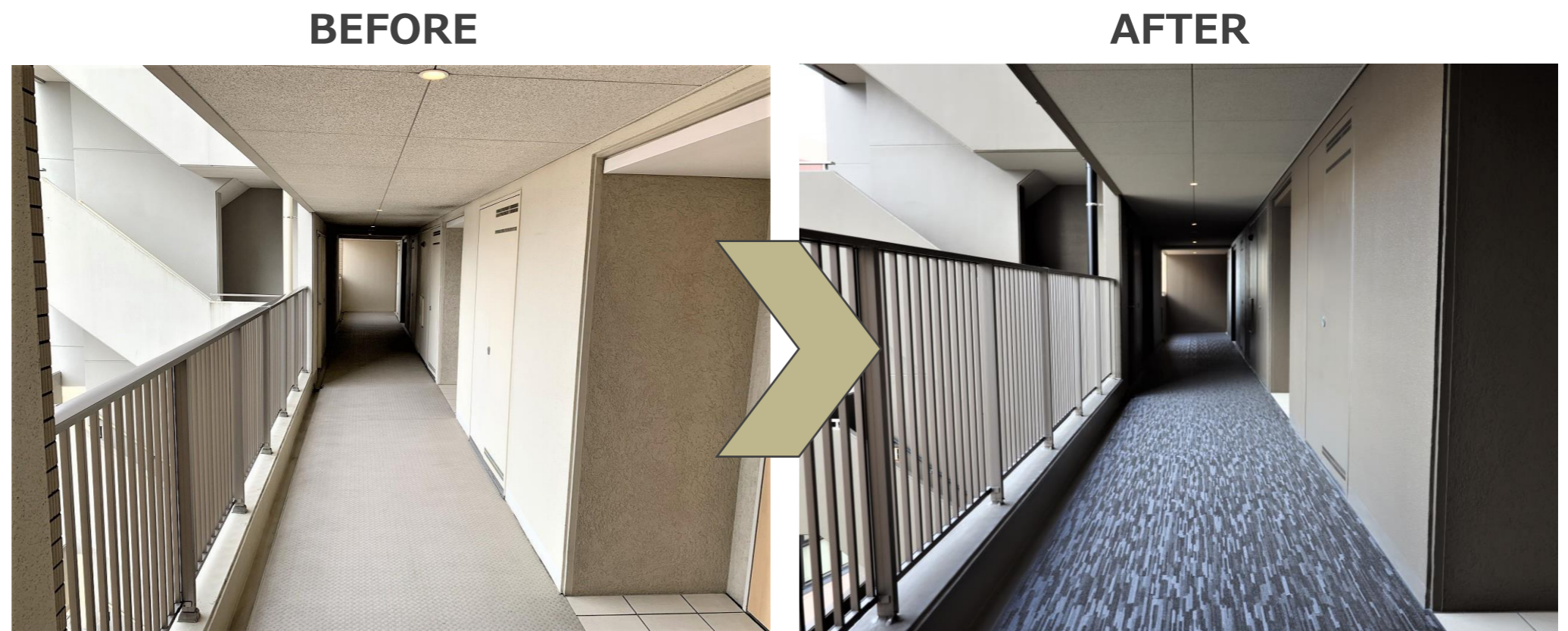
■ ウッドデッキの交換 (エステイメゾン白金台)

- 2022年7月に天然木を**環境に優しい再生木材と高品質の樹脂を使用した人工素材**に変更し、耐久性と見た目の高級感を実現
- 他バリューアップ施策の影響も含め、賃料上昇に成功



■ 共用部のリフォーム (プライムメゾン東桜)

- 2022年10月期（第16期）中に**大規模修繕工事**が完了
- 廊下、エレベーターホール、エントランス等、主に共用部分のリフォームを実施
- 落ち着いたのあるシックなトーンで統一することにより、**高級感を創出**



ホテル：運用状況

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

▶ ホテルの市況と方針

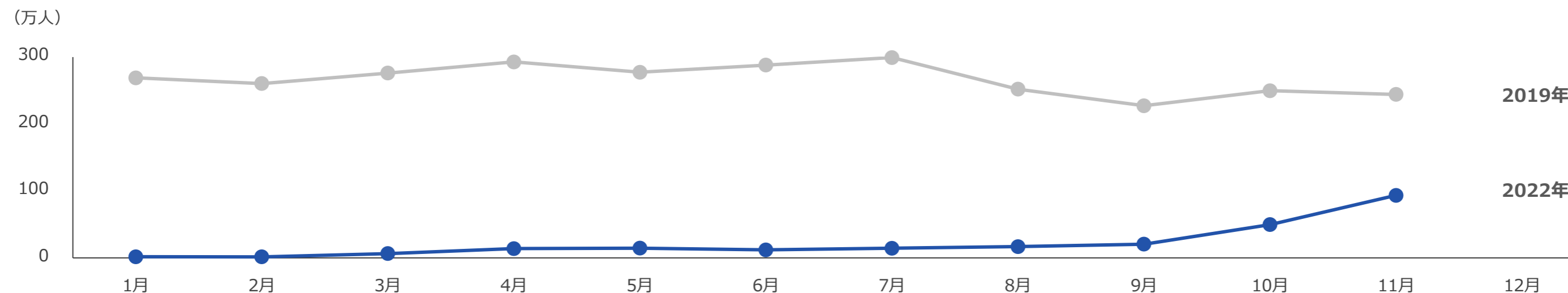
足許のホテル（旅行需要）市況

- 10月11日より、入国時の水際対策が大幅に緩和したことに加え、円安基調により、海外からのインバウンド旅行需要が回復傾向
- 11月の訪日外客数は93万人と、9月対比で約4.5倍伸びたものの、2019年のコロナ前の実績と比較すると、まだ4割弱にとどまっている状況
- コロナの第8波の高まりもあり、再度コロナ感染者数の拡大が警戒される中、旅行需要はまだ不安定な状況を見せる

ホテルの現状・保有方針

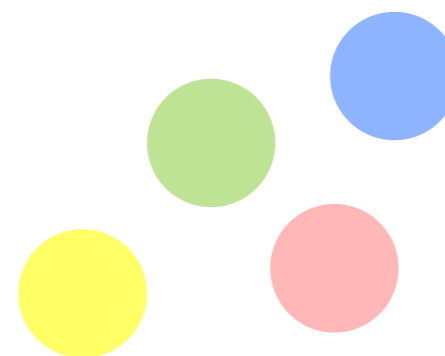
- 歩合賃料収入が長期的に見込めないと判断し、8月にザ・リッツ・カールトン京都の譲渡を実施。それにより譲渡益710百万円を計上し、分配金の安定化原資を確保
- 積水ハウスへ譲渡したことにより、スポンサーパイプラインへ戻し、引き続き優先交渉権を保持している状態。今後の旅行需要の回復により、安定的な収益が得られると判断した場合には再取得を検討予定
- セントレジスホテル大阪は賃料固定型マスターリースの採用により収益は安定的に推移
2022年5月にマスターリース契約更新（2年更新）

▶ 訪日外客数の推移



・「訪日外客数の推移」は、日本政府観光局（JNTO）の「訪日外客数（2022年11月推計値）」のデータを基に本資産運用会社が作成しています。

今後の分配方針及び 物件の取得・譲渡方針



今後の分配方針

分配金1,700円程度の維持に向け、含み益を活用した分配金の底上げを実施・検討していく方針

(単位：百万円)

中長期的な方針

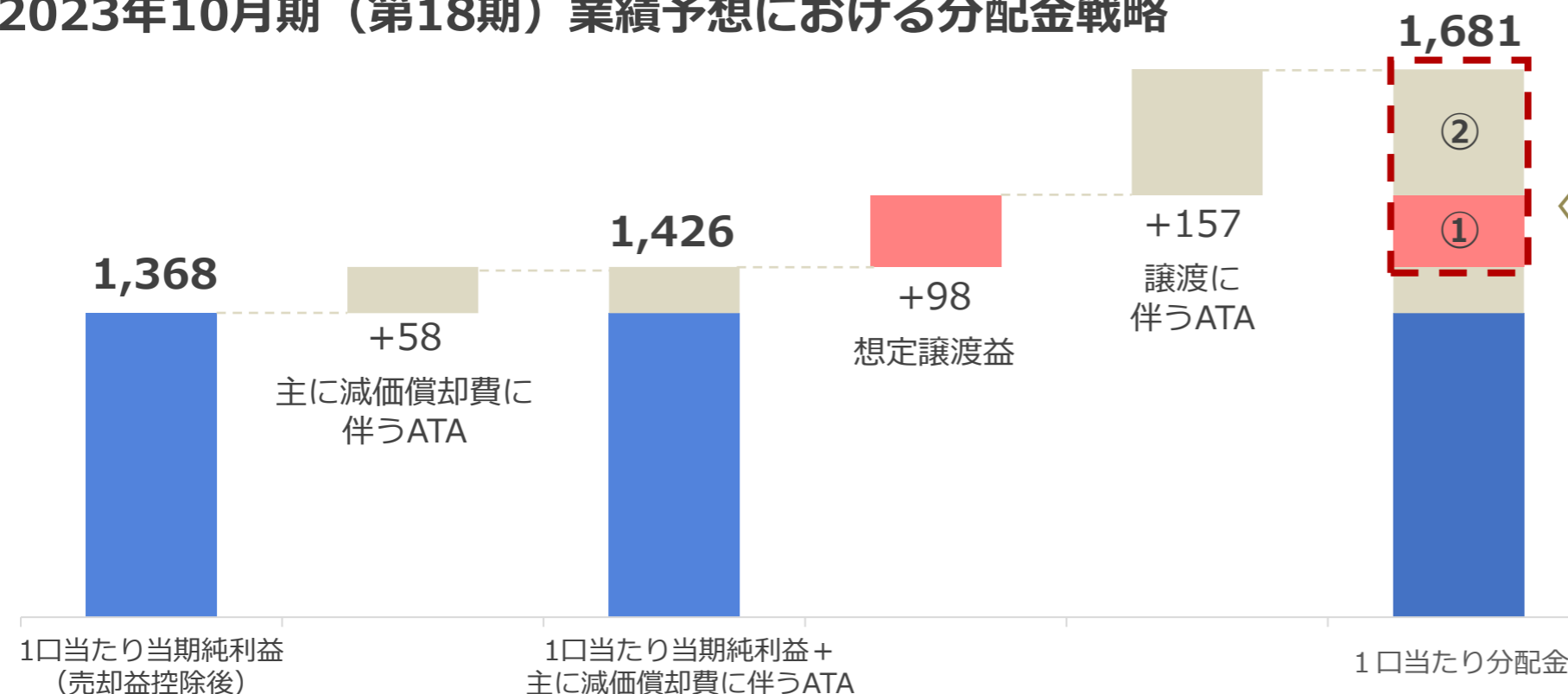
安定的かつ継続的な分配金維持・向上施策

内部留保の活用は2023年4月期（第17期）までとなる

- オフィスビルの空き区画の早期リースアップ、住居の賃料増額等の内部成長による譲渡益を除いた実力ベースの分配金水準の引き上げ
- 取得余力及び公募増資を活用した資産取得を含む外部成長による収益基盤の強化、拡大
- ポートフォリオの質的向上を企図した資産入替による譲渡益の計上
- マーケットの動向を踏まえて自己投資口の取得、消却を都度検討
- ATA（一時差異等調整引当額）として利益超過分配金を活用

	2022年10月期 (第16期) 実績	2023年4月期 (第17期) 予想	2023年10月期 (第18期) 予想
内部留保取崩額	305	1,105	
うちRTA取崩額	222	194	
うち圧縮積立金取崩額	82	911	
内部留保期末残高	1,105	—	
うちRTA残高	194	—	
うち圧縮積立金残高	911	—	
ATAによる利益超過分配		58	940
税会不一致相当額	222	252	940
1口当たり分配金（円）	1,714	1,714	1,681

2023年10月期（第18期）業績予想における分配金戦略



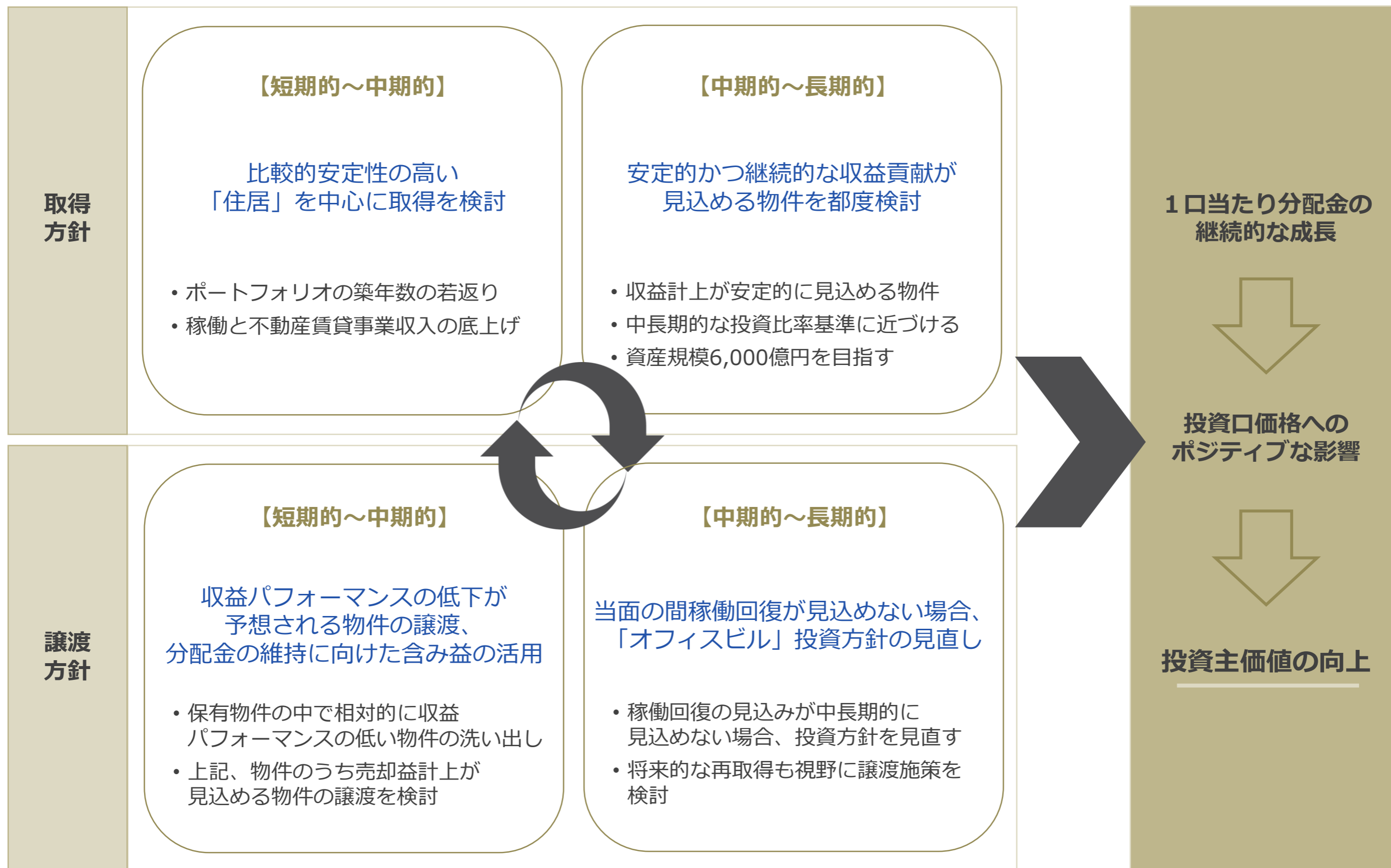
譲渡施策について（想定）

アセットタイプ：	住居
譲渡時期：	第18期中
想定譲渡益：	428百万円
1口当たり分配金影響額：	+255円
↳ ①会計上の売却益によるもの	+ 98円
↳ ②帳簿価額の税会不一致によるもの	+157円

- ・ 内部留保の取崩しにおける方針並びに内部留保残高等の予想数値及び試算値は2022年12月16日時点のものであり、今後の状況等により当該方針並びに各種予想数値及び試算値は変更される可能性があります。
- ・ 「譲渡施策について（想定）」に記載の売買取引については、本書の日付現在、譲渡予定先、譲渡予定価格等は未定であり、譲渡に関する契約等は締結されていないため、譲渡に関する契約等は締結されていないため、譲渡が想定通り実現せず、計上される譲渡益の金額が変動する可能性があります。
- ・ 「RTA」とは「一時差異等調整積立金」のことをいいます。本資料において以下同じです。
- ・ 「ATA」とは「一時差異等調整引当額」のことをいいます。本資料において以下同じです。

取得・譲渡の方針

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



積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み

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

スポンサーの強み

1. 「プライム・プロパティ」のクオリティ

- 本投資法人が重点的な投資対象とする「戦略的な立地」に所在する「高品質」なオフィスビル、住居、ホテル、商業施設等を開発
- 賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズを数多く竣工・建築・企画しており、将来的に取得を検討できる状況

2. サポート体制

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

3. 積水ハウス不動産各社（6社）

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

■ 積水ハウスの主な開発状況

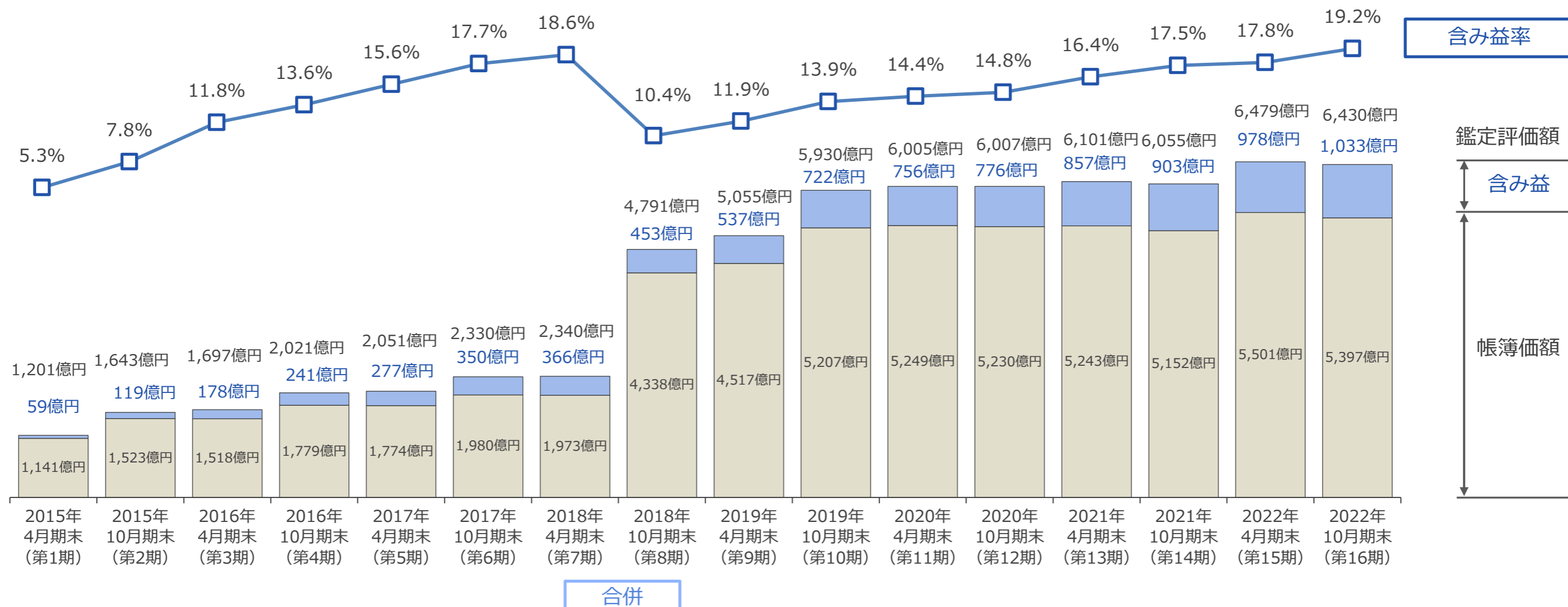
	物件名称（仮称含む）	所在地	(予定) 戸数	(予定) 延床面積 (m ²)
住居 竣工済 8物件 (664戸)	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	78	3,184.03
	プライムメゾン湯島	東京都文京区	139	9,755.59
	プライムメゾン新橋タワー	東京都港区	124	9,762.76
	プライムメゾン方南町	東京都中野区	70	3,210.49
	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	115	4,544.15
	プライムメゾン浅草EAST	東京都墨田区	49	2,121.87
	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	40	1,834.82
	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	49	2,182.80
住居 建築中 7物件 (792戸)	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,708.53
	プライムメゾン入谷	東京都台東区	74	3,329.00
	プライムメゾン用賀	東京都世田谷区	122	6,197.77
	プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,464.23
	プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区	45	1,965.79
	プライムメゾン千葉	千葉県千葉市	190	8,307.64
	プライムメゾン清澄白河	東京都江東区	75	2,996.49
オフィスビル 竣工済 1物件	ガーデンキューブ渋谷神南	東京都渋谷区	-	-
ホテル 竣工済 2物件	ウェスティンホテル横浜	神奈川県横浜市	-	-
	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	-	-

・ 本ページに記載の未取得資産に関し、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。

鑑定評価額の推移

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

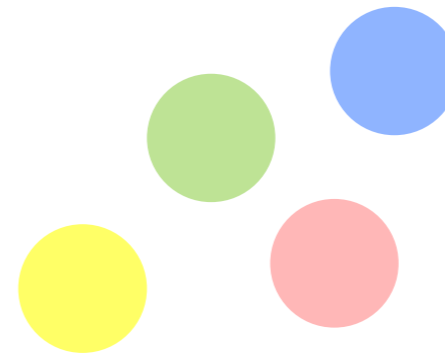
▶ 鑑定評価額と含み益率の推移



▶ 第16期鑑定評価額のアセットタイプ別内訳

	オフィスビル		住居		ホテル		ポートフォリオ全体	
	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比
鑑定評価額	3,149億円	△24億円	3,100億円	+198億円	181億円	△222億円	6,430億円	△48億円
平均キャップレート	3.3%	—	3.7%	△0.1pt.	3.6%	+0.1pt.	3.5%	—
含み益	572億円	△16億円	446億円	+72億円	14億円	△1億円	1,033億円	+55億円
含み益率	22.2%	△0.6pt.	16.8%	+2.0pt.	8.4%	+4.5pt.	19.2%	+1.4pt.

財務の状況



財務の状況①

LTV（総資産ベース）を47%に引き上げた場合の取得余力は191億円程度

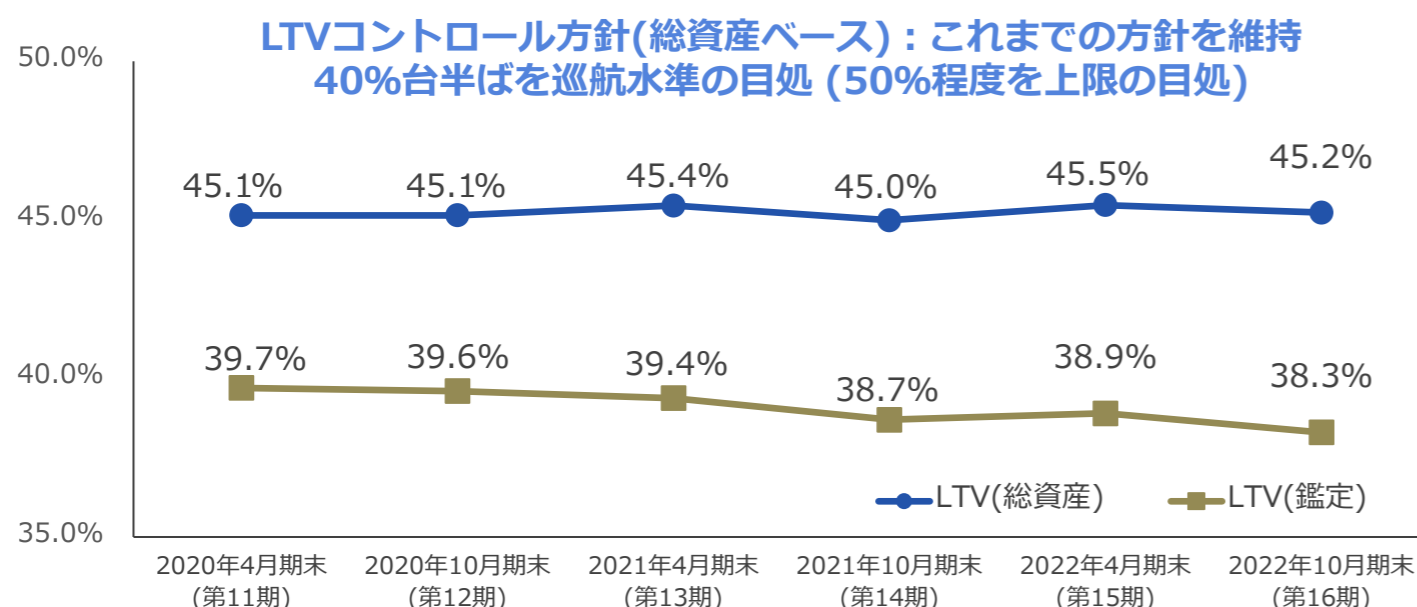
▶ 主要財務指標

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

(2022年10月期(第16期)末時点)

格付の状況 (発行体格付)	JCR R&I	AA (安定的) AA- (安定的)
コミットメントラインの状況	三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	150億円 (借入極度額)

▶ LTVの推移

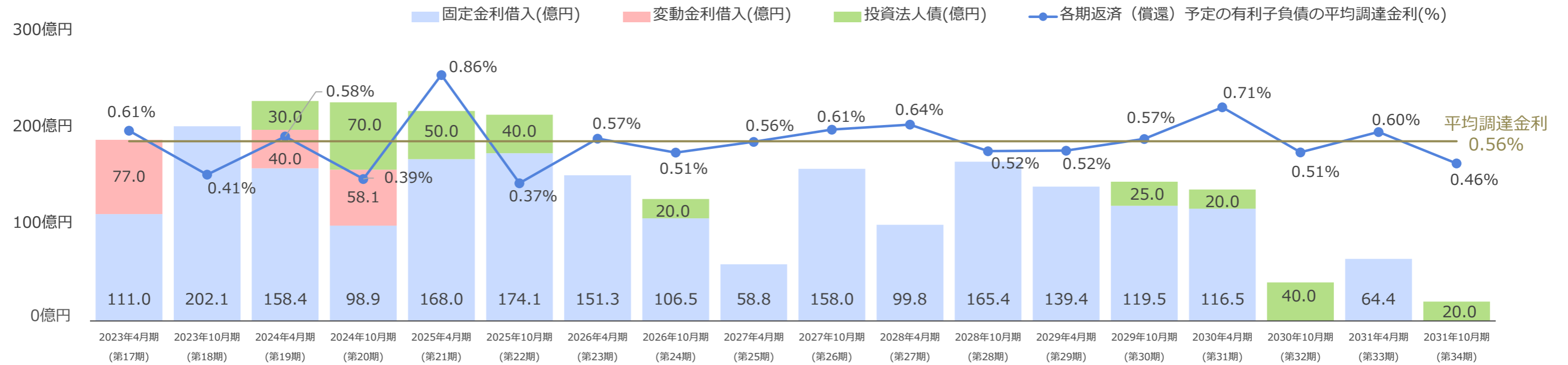


▶ ファイナンス実績 (第16期(2022年5月1日~2022年10月31日))

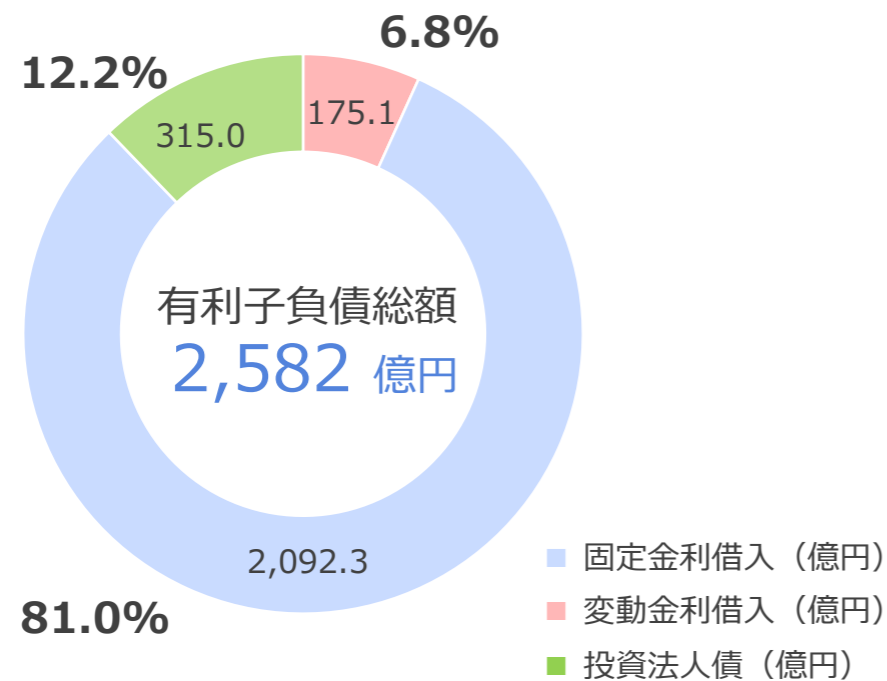
借入先	借入金額	利率	借入日	返済年数
ポジティブ・インパクト・ファイナンス 三井住友信託銀行 みずほ銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 農林中央金庫 福岡銀行 信金中央金庫 七十七銀行 山口銀行 静岡銀行 広島銀行 あおぞら銀行 日本生命保険 常陽銀行	60億円	0.665%	2022年5月31日	7年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	30億円	変動 (全銀協1か月日本円 TIBOR+0.190%)	2022年7月11日	2年
三井住友信託銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 農林中央金庫	18億円	0.550%	2022年7月13日	4.6年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行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

財務の状況②

▶ 返済期限の分散状況 (2022年10月期(第16期)末時点)



▶ 借入金の比率 (2022年10月期(第16期)末時点)

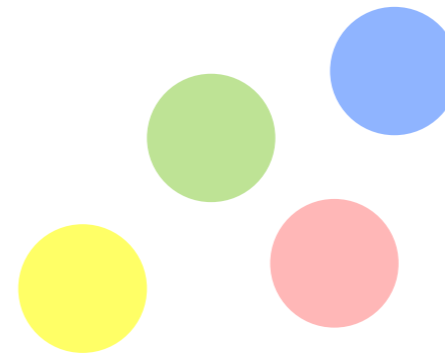


▶ 調達先 (2022年10月期(第16期)末時点)

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

- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2022年10月期(第16期)末時点において適用される利率(金利スワップ契約の借入は固定化された利率)を各期に返済予定の借入金及び償還予定の投資法人債の発行額を用いて加重平均し年率換算して算出しています。有利子負債総額に対する「平均調達金利」は前述の基準日において適用される利率(金利スワップの適用も前述と同じ)を有利子負債総額にて加重平均し年率換算して算出しています。
- 調達先の借入残高は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各金融機関の借入残高及び比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

ESGに関する取組み



環境への取組み

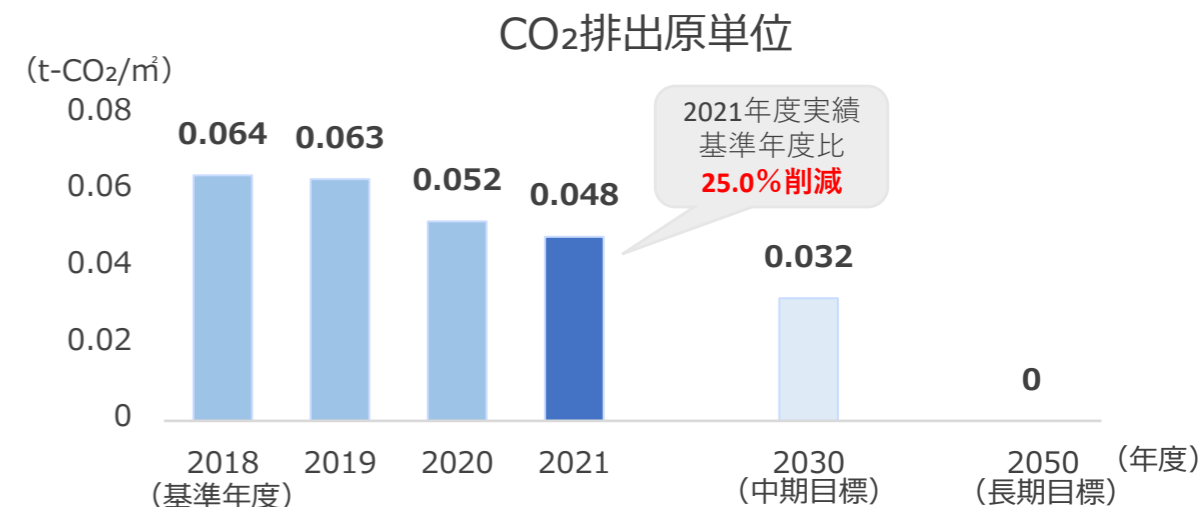
新たに長期目標として「2050年度までにカーボンニュートラルを達成」を設定し、環境への各種取組みを推進

▶ ポートフォリオのCO₂排出量につき新たに長期目標を設定

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



長期目標
(2050年度までに)
カーボンニュートラルを達成



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

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

▶ グリーン認証の取得推進

本資料の日付現在、ポートフォリオの**66.3%**（延床面積ベース）においてグリーン認証を取得
2022年度内には、目標（KPI）とするポートフォリオのグリーン認証取得割合**70%以上**を達成する見込み

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

第16期にグリーン認証を取得した主な物件

プライムメゾン白金台タワー

エスティメゾン錦糸町II

プライムメゾン本郷

プライムメゾン蔵前

認証評価の上昇（3 Stars → 4 Stars）

・「DBJ Green Building認証」は（5つ星）から（1つ星）の5段階のうちいずれかの認証が付与されます。
・「CASBEE不動産評価認証」は（S）,（A）,（B+）,（B）の4段階のうちいずれかの認証が付与されます。

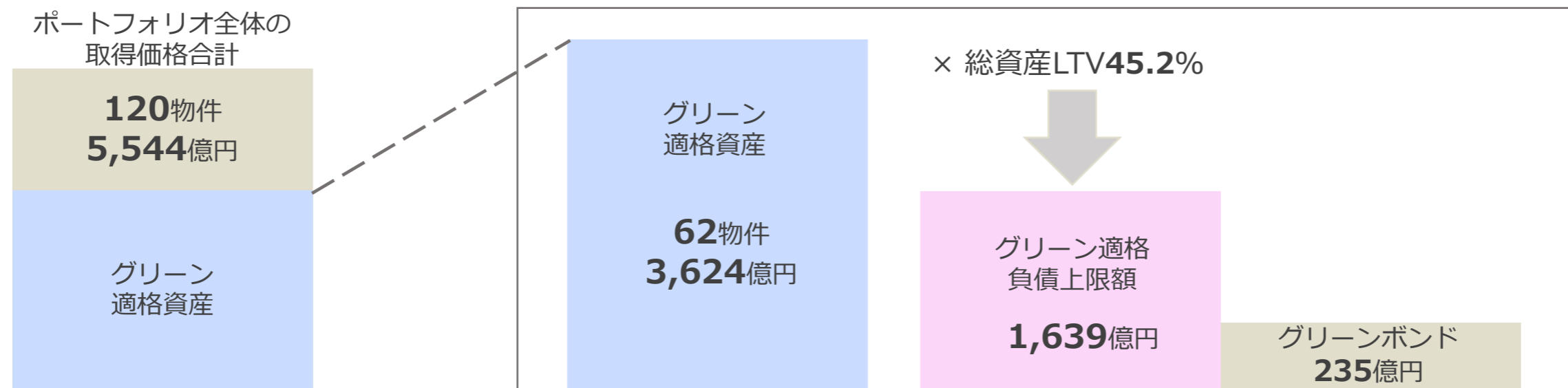
グリーンファイナンス

グリーンbond及びグリーンローンによる資金調達を実施すべく、新たなフレームワークを策定

▶ グリーンファイナンス・フレームワークと第三者評価

調達資金の用途	適格クライテリアを満たす既存又は新規資産の取得資金、取得に要した借入金のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金に充当	適格クライテリア：以下のいずれかの第三者認証における評価を保持する物件又は将来取得予定である物件
グリーン適格資産の評価・選定プロセス	資産運用会社の代表取締役社長が委員長を務め、全常勤取締役が関与するサステナビリティ委員会によって、運用方針、サステナビリティ・ポリシー及び適格クライテリアに基づいて評価及び選定	DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星の評価
調達資金の管理	グリーンファイナンス残高がグリーン適格負債額を超過しないよう管理 グリーン適格負債額 = グリーン適格資産総額 × 直近期末時点の総資産LTV	CASBEE不動産評価認証におけるB+、A又はSランクの評価
レポーティング	<ul style="list-style-type: none"> 資金充当状況レポーティング グリーンファイナンスで調達された資金の充当状況、グリーン適格負債額及びグリーンファイナンス残高を年次で報告 インパクトレポーティング グリーン適格資産の物件数、取得した第三者認証の評価、延床面積総計、グリーン適格負債額、定量的指標(注) (エネルギー消費量、CO₂排出量、水使用量) を年次で報告 	BELS認証における3つ星、4つ星又は5つ星の評価
		BELS認証におけるZEH、ZEBの以下の評価 ZEH-M、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready、ZEH-M Oriented ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented
		第三者評価
		株式会社日本格付研究所 (JCR) 最高位となる「Green 1(F)」の評価を取得

▶ グリーンファイナンス実績



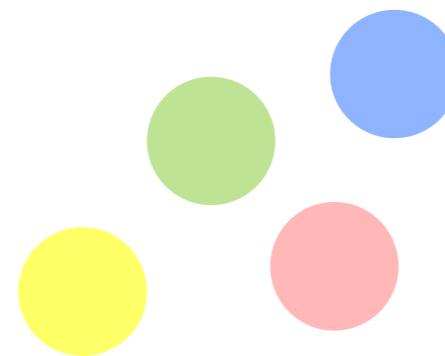
(注) 本投資法人がエネルギー管理権限を有している物件に限ります。

マテリアリティ・KPIと取組み実績

	マテリアリティ	目標 (KPI)	取組み実績	
環境 (Environment)	気候変動への対応推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオのCO₂排出削減 中期目標 (2030年度までに) 50%削減 (原単位ベース: 2018年度比) 長期目標 (2050年度までに) カーボンニュートラルを達成 ・2023年度(注1)までにポートフォリオのエネルギー消費原単位5%削減 (2018年度比) ・グリーンリースの推進 	2021年度実績 ・CO ₂ 排出原単位: 2018年度対比25.0%削減 ・エネルギー消費原単位: 2018年度対比5.2%削減 ・廃棄物排出原単位: 2018年度対比55.9%削減 ・水使用原単位: 2018年度対比10.4%削減 ・グリーン認証取得割合: 66.3% (本資料の日付現在)	
	人と自然の共生と資源環境への取組み	<ul style="list-style-type: none"> ・緑化の推進及び生物多様性の尊重 ・ポートフォリオの廃棄物排出原単位について2018年度の水準より増加させない ・ポートフォリオの水使用原単位について2018年度の水準より増加させない 		
	環境性能に優れた不動産への投資	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年度内(注2)にポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上達成 ・ZEH物件の取組み推進 		
社会 (Social)	入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者・テナント満足度調査の定期的な実施、満足度向上に向けた取組み推進 ・建物 (空間) の快適性・健康性に関する認証取得推進 ・地震リスク、水害リスクの定期的なモニタリング及びリスク低減に向けた取組み ・サプライチェーンにおけるESGへの取組みの定期的なモニタリング及び協働推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者・テナント満足度調査を踏まえサービス向上のため各種施策の実施 ・ポートフォリオ地震PML値:2.0% (2022年10月末時点) ・浸水リスク(浸水深度0.5m以上) のある物件割合:64.1% (2022年10月末時点) 	
	社会貢献活動	<ul style="list-style-type: none"> ・社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献 ・2023年度までに「積水ハウスマッチングプログラム」(従業員と会社の共同寄付制度) への参加率: 40% 		<ul style="list-style-type: none"> ・災害救援自動販売機やAED (自動体外式除細動器) 等防災関連設備の導入 ・シェアサイクルやフードトラックの導入 ・献血イベントへの会議室提供 ・「積水ハウスマッチングプログラム」参加率: 41.9% (2021年度実績 (注3))
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年度までに <ul style="list-style-type: none"> a.女性管理職比率: 7% b.1人当たり月平均総労働時間: 162時間 c.年次有給休暇取得率: 70% d.男性従業員育児休業取得率: 100% ・一人当たり年間社外研修受講回数: 2回 ・年間社内研修参加率: 100% ・積水ハウスグループ人権方針の実践 		2021年度実績 (注3) a.女性管理職比率: 3.6% b.1人当たり月平均総労働時間: 164.9時間 c.年次有給休暇取得率: 52.0% d.男性従業員育児休業取得率: 対象者なし ・一人当たり年間社外研修受講回数: 3.4回/人 ・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"> ・役員会・取締役会の実効性向上 実効性評価アンケートの実施 (年1回) ・コンプライアンスの浸透 外部専門家等によるコンプライアンス研修 (年4回) 参加率: 100% ・内部管理体制の強化 内部監査の実施 (年2回) ・リスク管理体制の強化 リスクマネジメント会議の実施 (年2回) 	2021年度実績 (注3) ・外部専門家等によるコンプライアンス研修を実施: 6回 ・内部監査計画に基づく内部監査の実施: 2回 ・リスクマネジメント会議の実施: 2回	
	ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> ・適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上 ・ステークホルダーとの信頼関係の構築 	<ul style="list-style-type: none"> ・ESGレポートを2022年12月に発行 ・個人投資家向けウェブサイトを2022年2月に開設 ・2021年4月期及び10月期におけるIR活動の実績 国内機関投資家IRミーティング実施件数: 126回 海外機関投資家IRミーティング実施件数: 43回 個人投資家向けのセミナーへの参加回数: 3回 	

注1: 2023年度以降も5年毎に削減目標を設定し、エネルギー消費原単位の継続的な削減を推進する方針です。
 注2: 2022年度以降も70%以上を維持する方針です。
 注3: 2021年度実績は、本資産運用会社の会計年度である2021年2月から2022年1月の実績値を記載しています。

参考資料



J-REITの主な特徴

利益の大部分を投資家の皆様へ分配(高い配当性向)

J-REIT(投資法人)



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



J-REITの分配金は、上場会社(株式会社)の配当に比べて有利な傾向

配当可能利益の90%超を分配

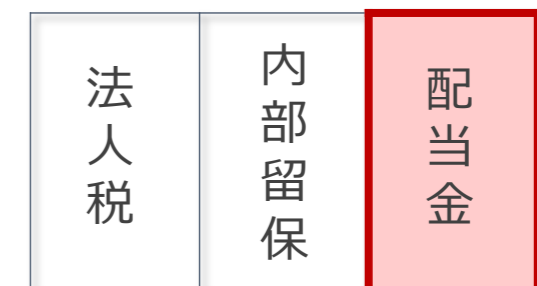
上場会社(株式会社)



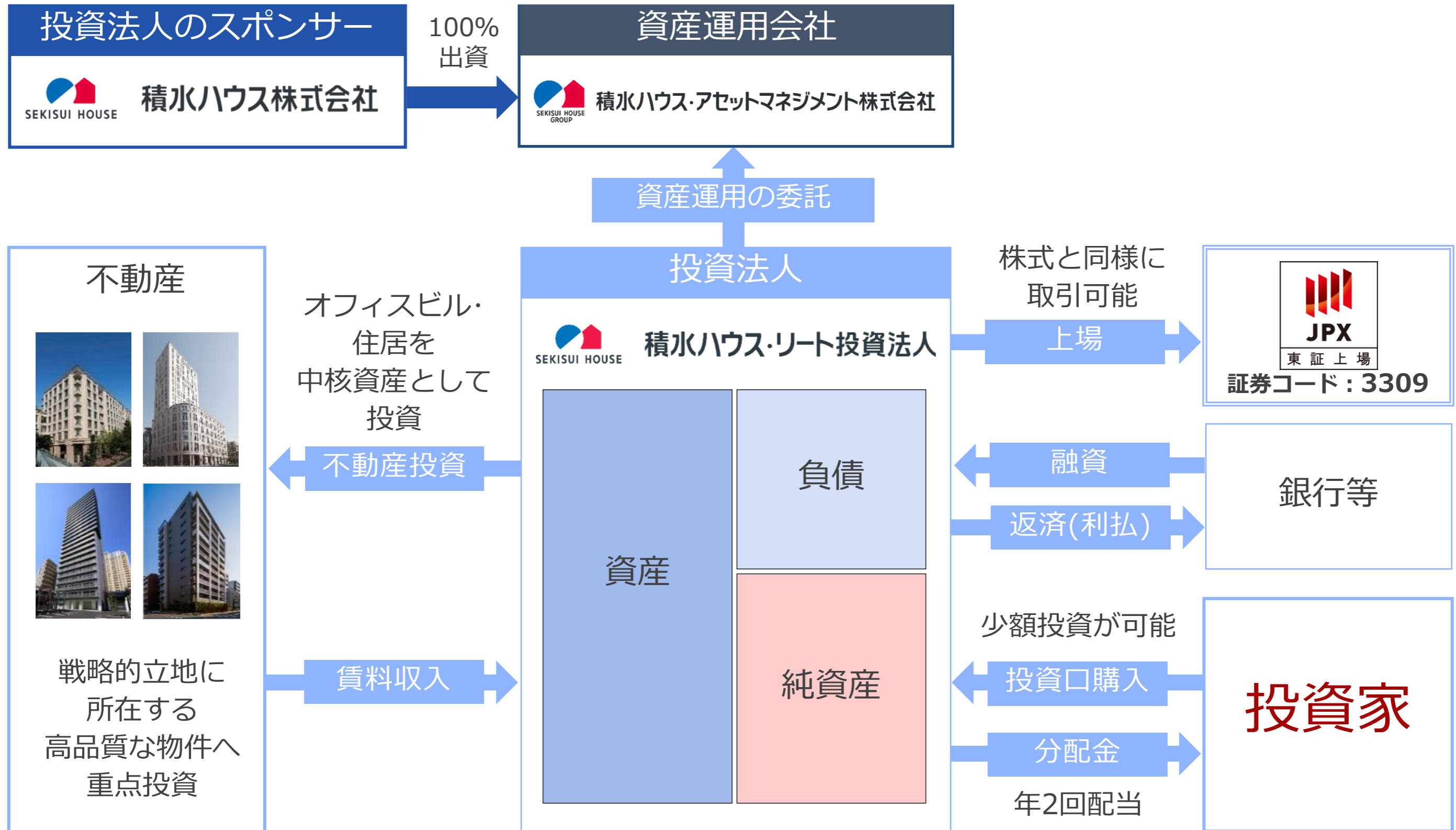
税引後の利益から、各社の配当方針に基づいて配当



各事業会社により事業利益に占める配当金の割合は異なる



積水ハウス・リート投資法人 (SHR) の仕組み



貸借対照表

	第15期 (2022年4月30日)	第16期 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,154,608	11,416,266
信託現金及び信託預金	16,033,132	16,340,838
営業未収入金	188,420	198,066
前払費用	259,778	300,452
その他	159,040	58,286
貸倒引当金	△1,022	△2,653
流動資産合計	27,793,958	28,311,256
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	180,182,133	184,641,536
減価償却累計額	△21,399,288	△23,440,710
信託建物 (純額)	158,782,845	161,200,826
信託構築物	1,587,002	1,620,073
減価償却累計額	△302,079	△333,254
信託構築物 (純額)	1,284,922	1,286,818
信託機械及び装置	2,424,138	2,387,047
減価償却累計額	△385,167	△433,368
信託機械及び装置 (純額)	2,038,970	1,953,678
信託車両運搬具	153	—
減価償却累計額	△153	—
信託車両運搬具 (純額)	0	—
信託工具、器具及び備品	774,779	870,024
減価償却累計額	△218,587	△276,299
信託工具、器具及び備品 (純額)	556,192	593,724
信託土地	385,124,884	368,656,815
信託建設仮勘定	12,859	17,859
有形固定資産合計	547,800,674	533,709,723
無形固定資産		
信託借地権	2,348,619	6,034,763
その他	4,876	3,622
無形固定資産合計	2,353,495	6,038,385
投資その他の資産		
投資有価証券	—	486,179
差入敷金及び保証金	801,516	1,530,346
長期前払費用	641,322	625,332
その他	369,782	157,179
投資その他の資産合計	1,812,621	2,799,038
固定資産合計	551,966,791	542,547,147
繰延資産		
投資法人債発行費	121,255	107,395
投資口交付費	49,105	33,602
繰延資産合計	170,361	140,997
資産合計	579,931,111	570,999,401

(単位：千円)

	第15期 (2022年4月30日)	第16期 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	835,543	1,116,383
短期借入金	13,700,000	7,700,000
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	23,500,000	31,310,000
未払金	1,043,814	1,169,452
未払費用	190,432	217,054
未払法人税等	580	584
未払消費税等	—	678,924
前受金	697,331	712,064
デリバティブ債務	26,049	10,052
その他	34,121	12,758
流動負債合計	43,027,874	42,927,275
固定負債		
投資法人債	31,500,000	31,500,000
長期借入金	191,942,000	187,732,000
信託預り敷金及び保証金	14,669,870	14,353,152
デリバティブ債務	7,847	2,149
その他	871	—
固定負債合計	238,120,589	233,587,302
負債合計	281,148,463	276,514,577
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	161,283,304	161,283,304
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
出資剰余金控除額	—	△3,999,964
出資剰余金 (純額)	128,598,415	124,598,450
任意積立金		
圧縮積立金	388,798	993,722
圧縮特別勘定積立金	1,195,848	—
一時差異等調整積立金	604,535	417,038
任意積立金合計	2,189,182	1,410,761
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,745,643	7,204,510
剰余金合計	137,533,240	133,213,722
投資主資本合計	298,816,545	294,497,026
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△33,897	△12,202
評価・換算差額等合計	△33,897	△12,202
純資産合計	298,782,647	294,484,824
負債純資産合計	579,931,111	570,999,401

損益計算書

	(単位：千円)	
	第15期	第16期
	自 2021年 11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年 10月31日
営業収益		
貸貸事業収入	14,355,305	14,623,738
その他貸貸事業収入	401,481	459,098
不動産等売却益	-	710,583
匿名組合投資利益	-	3,650
営業収益合計	14,756,787	15,797,070
営業費用		
貸貸事業費用	5,892,357	6,275,960
資産運用報酬	910,076	1,021,403
資産保管手数料	10,387	10,679
一般事務委託手数料	48,100	49,974
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	-	1,693
貸倒損失	154	-
その他営業費用	266,172	355,107
営業費用合計	7,130,848	7,718,418
営業利益	7,625,938	8,078,652
営業外収益		
受取利息	160	131
未払分配金戻入	693	588
還付加算金	-	539
貸倒引当金戻入額	892	-
営業外収益合計	1,745	1,258
営業外費用		
支払利息	609,966	639,740
投資法人債利息	77,431	76,266
融資関連費用	124,916	122,424
投資口交付費償却	51,013	15,502
投資法人債発行費償却	15,183	13,860
その他	2,924	7,001
営業外費用合計	881,435	874,796
経常利益	6,746,248	7,205,115
税引前当期純利益	6,746,248	7,205,115
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	6,745,643	7,204,510
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,745,643	7,204,510

主要経営指標の推移

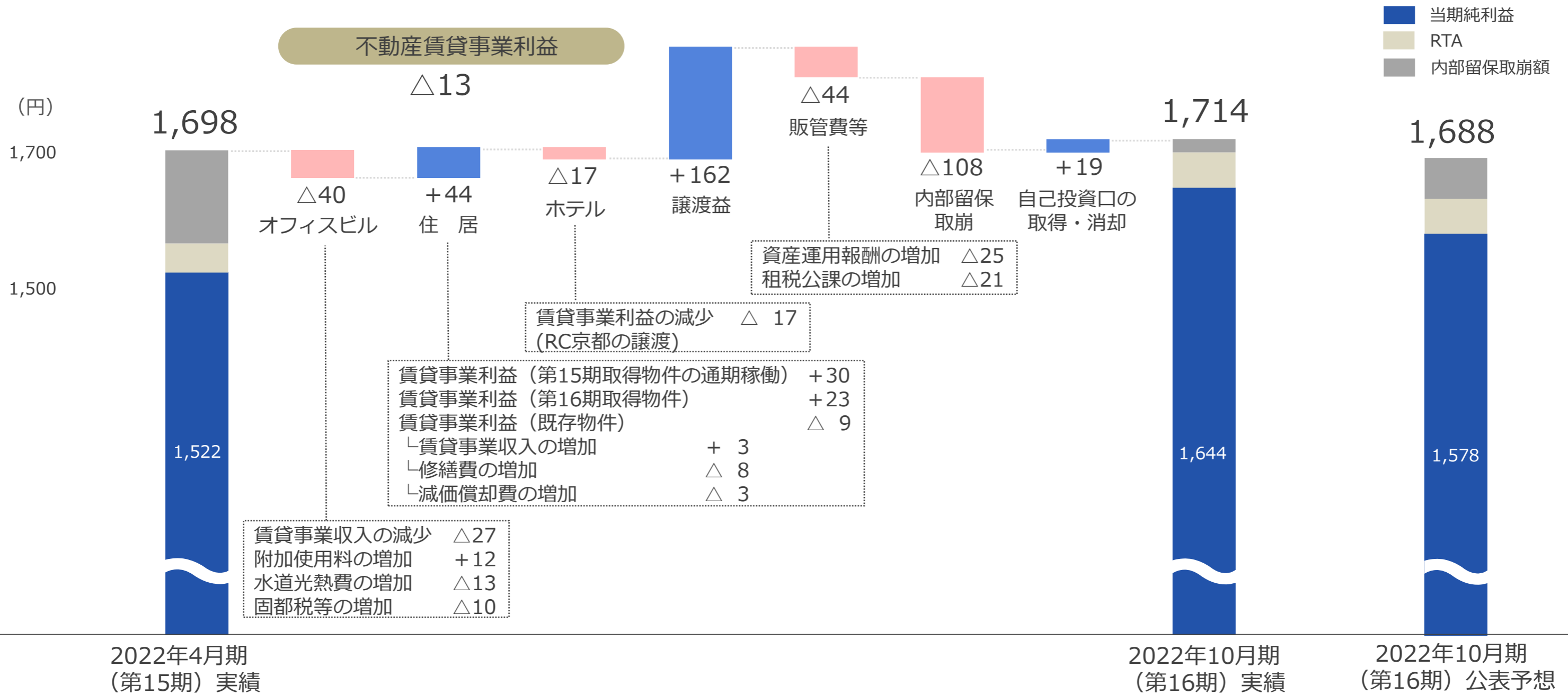
決算期 年月	第12期 2020年10月期	第13期 2021年4月期	第14期 2021年10月期	第15期 2022年4月期	第16期 2022年10月期
運用日数 (日)	184	181	184	181	184
不動産賃貸事業収益 (百万円)	14,826	14,925	14,474	14,756	15,082
不動産等売却損益 (百万円)	—	130	2,452	—	710
賃貸NOI (百万円)	11,610	11,687	11,160	11,354	11,380
減価償却費 (百万円)	2,444	2,468	2,455	2,489	2,573
当期純利益 (百万円)	6,992	7,103	8,520	6,745	7,204
資本的支出 (百万円)	591	654	727	700	722
総資産額 (百万円)	554,067	556,569	555,644	579,931	570,999
有利子負債額 (百万円)	249,942	252,942	249,942	263,642	258,242
総資産LTV (総資産有利子負債比率) (%)	45.1	45.4	45.0	45.5	45.2
鑑定LTV (%)	39.6	39.4	38.7	38.9	38.3
純資産額 (百万円)	286,259	286,220	287,642	298,782	294,484
分配総額 (百万円)	7,226	7,183	7,732	7,524	7,509
自己資本利益率(年換算値) (%)	4.8	5.0	5.9	4.6	4.8
DSCR (倍)	12.7	13.3	12.1	13.6	13.8
FFO (Funds from Operation) (百万円)	9,438	9,441	8,523	9,236	9,068
AFFO (百万円)	8,847	8,787	7,796	8,535	8,346
FFOペイアウトレシオ (%)	76.6	76.1	90.7	81.5	82.8
発行済投資口の総口数 (口)	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,431,133	4,381,482
1口当たり純資産額 (円)	66,747	66,738	67,070	67,428	67,211
1口当たりNAV (円)	83,169	85,064	86,323	87,809	89,088
1口当たり当期純利益 (円)	1,630	1,656	1,986	1,522	1,636
1口当たり分配金 (円)	1,685	1,675	1,803	1,698	1,714
1口当たりFFO (円)	2,200	2,201	1,987	2,084	2,069
内部留保取崩額 (百万円)	233	184	408	778	305
うち一時差異等調整積立金(RTA)取崩額 (百万円)	136	157	70	187	222
内部留保積立額 (百万円)	—	103	1,195	—	—
内部留保期末残高(分配金控除後) (百万円)	1,482	1,401	2,189	1,410	1,105
期末時点投資口価格(終値) (円)	73,000	91,000	86,200	76,200	80,100
インプライドキャップレート (%)	4.2	3.8	3.7	3.9	3.8
期末保有物件数 (件)	121	123	117	119	120
取得価格合計 (百万円)	532,910	535,838	527,786	563,886	554,466
鑑定評価額合計 (百万円)	600,728	610,153	605,508	647,973	643,093
含み益 (百万円)	77,652	85,777	90,301	97,835	103,366
含み益率 (%)	14.8	16.4	17.5	17.8	19.2

- 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
- 総資産LTV = 有利子負債額 ÷ 総資産額 × 100
- 鑑定LTV = 有利子負債額 ÷ (総資産額 + 含み益) × 100
- 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100
- DSCR = (経常利益 + 支払利息・投資法人債利息 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ 利息の支払額

- FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 ± 不動産等売却損益 ± 特別損益
- AFFO = FFO - 資本的支出
- FFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ FFO
- 1口当たりNAV = (期末純資産額 + 含み益 - 分配総額) ÷ 発行済総投資口数の総口数
- 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 ÷ 日数により加重計算した平均投資口数
- インプライドキャップレート = NOI(年換算) ÷ (期末時価総額 + 有利子負債額 + 預り敷金保証金 - 現預金)

1口当たり分配金の変動要因(実績)

1口当たり分配金は、ザ・リッツ・カールトン京都の譲渡益計上を主因に前期比+16円



	NOI			NOI利回り			期中平均稼働率		
	第16期実績	前期比	公表予想比	第16期実績	前期比	公表予想比	第16期実績	前期比	公表予想比
オフィスビル	5,101百万円	△174百万円	+30百万円	3.8%	△0.2pt.	-	96.3%	△1.0pt.	△0.3pt.
住居	5,847百万円	+293百万円	+82百万円	4.4%	-	-	96.4%	△0.1pt.	+0.2pt.
ホテル	431百万円	△92百万円	+6百万円	2.7%	-	+0.1pt.	100.0%	-	-
ポートフォリオ	11,380百万円	+26百万円	+119百万円	4.0%	△0.1pt.	-	96.6%	△0.3pt.	+0.2pt.

・「第15期取得物件」とは「プライムメゾン中目黒」及び「プライムメゾン板橋」を、「第16期取得物件」とは「プライムメゾン江古田の杜」及び「プライムメゾン早稲田通り」を、「既存物件」とは、第15期末時点で保有していた住居物件から「第15期取得物件」を除いた物件を指します。P46において同じです。

損益比較 (実績)

	2022年4月期 (第15期)実績 (A)	2022年10月期 (第16期)実績 (B)	前期比 (B-A)	2022年10月期 (第16期)公表予想 (C)	公表予想比 (B-C)
営業収益	14,756	15,797	+1,040	15,610	+186
不動産賃貸事業収益	14,756	15,082	+326	14,997	+85
賃貸事業収入	14,355	14,623	+268	14,567	+56
その他賃貸事業収入	401	459	+57	429	+29
附加使用料	180	241	+61	229	+12
礼金収入	63	67	+3	56	+11
更新料収入	127	122	△4	125	△2
その他雑収入等	30	27	△2	19	+7
不動産等売却益	-	710	+710	613	+96
匿名組合分配金収益	-	3	+3	-	+3
営業費用	7,130	7,718	+587	7,717	+1
不動産賃貸事業費用	5,892	6,275	+383	6,313	△37
外注委託費	569	597	+27	597	△0
管理委託料	468	470	+1	471	△1
信託報酬	44	43	△1	43	+0
水道光熱費	311	391	+80	375	+16
公租公課	1,017	1,065	+48	1,067	△1
固都税	991	1,040	+48	1,040	△0
損害保険料	17	18	+1	18	+0
修繕費	336	390	+53	394	△4
その他賃貸事業費用	637	724	+87	768	△43
減価償却費	2,489	2,573	+83	2,577	△3
販売費及び一般管理費	1,238	1,442	+203	1,403	+38
資産運用報酬	910	1,021	+111	977	+43
不動産賃貸事業損益	8,864	8,806	△57	8,683	+123
NOI(除く減価償却費)	11,354	11,380	+26	11,260	+119
営業利益	7,625	8,078	+452	7,893	+184
営業外収益	1	1	△0	0	+1
営業外費用	881	874	△6	897	△22
支払利息・投資法人債利息	687	716	+28	726	△10
経常利益	6,746	7,205	+458	6,996	+208
当期純利益	6,745	7,204	+458	6,995	+208
RTA	187	222	+35	221	+1
圧縮積立金取崩額	590	82	△508	262	△179
分配金総額	7,524	7,509	△14	7,479	+30
1口当たり分配金(円)	1,698	1,714	+16	1,688	+26
発行済投資口総数	4,431,133	4,381,482	△49,651	4,431,133	△49,651

(単位:百万円)

	2022年4月期 (第15期)実績 (A)	2022年10月期 (第16期)実績 (B)	前期比 (B-A)	2022年10月期 (第16期)公表予想 (C)	公表予想比 (B-C)
不動産賃貸事業収益					
(オフィスビル)	6,448	6,374	△73	6,349	+24
(住居)	7,690	8,197	+506	8,136	+60
(ホテル)	618	511	△106	511	-
不動産賃貸事業損益					
(オフィスビル)	4,419	4,243	△175	4,213	+30
(住居)	4,047	4,241	+193	4,155	+85
(ホテル)	397	321	△75	315	+6
NOI(除く減価償却費)					
(オフィスビル)	5,275	5,101	△174	5,070	+30
(住居)	5,554	5,847	+293	5,765	+82
(ホテル)	524	431	△92	425	+6

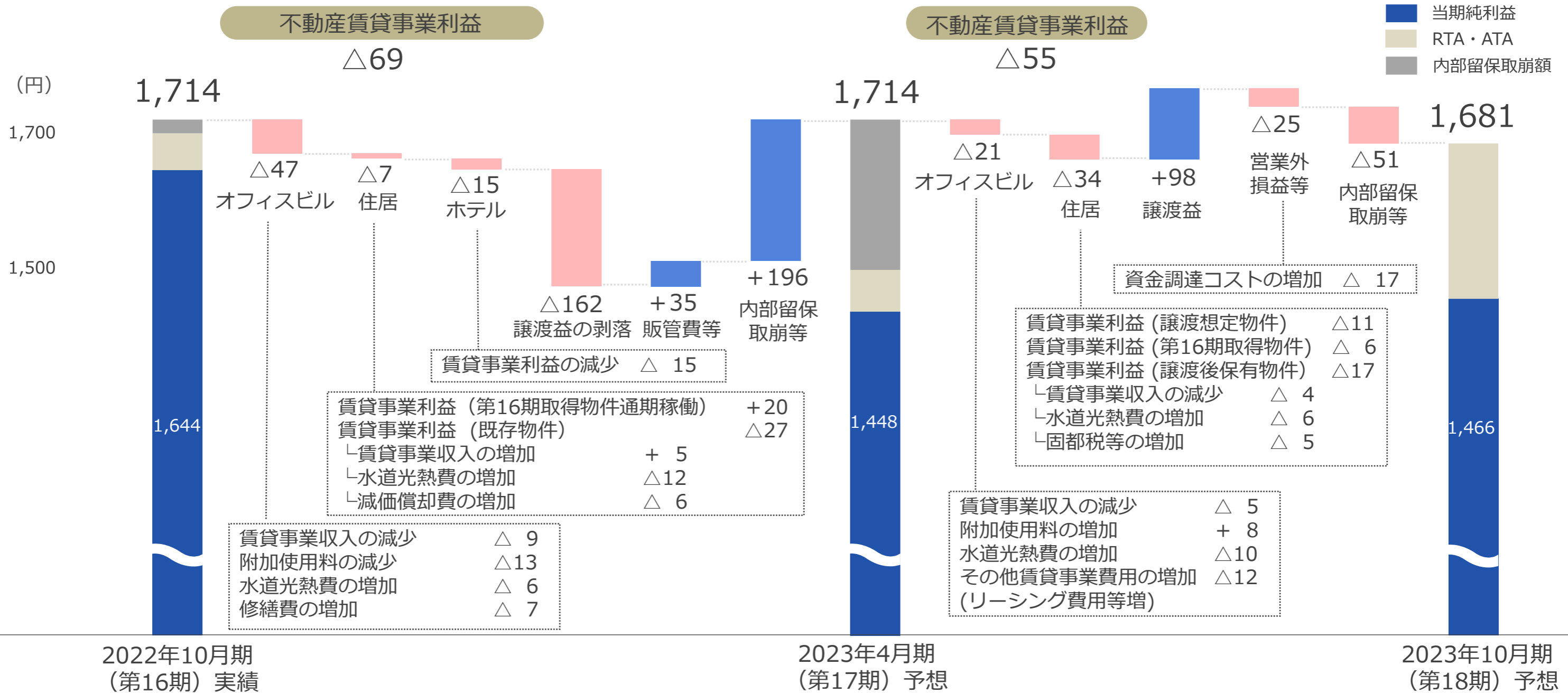
主な変動要因

(単位:百万円)

	(前期比)	(公表予想比)
■ オフィスビル		
賃貸事業収入の減少	△119	賃貸事業収入の上振れ(商業テナント) +12
附加使用料の増加(電気料収入等増)	+53	附加使用料の上振れ(電気料収入等増) +11
水道光熱費の増加(電気料費用等増)	△58	水道光熱費の上振れ(電気料費用等増) △24
固都税の増加	△44	その他賃貸事業費用の下振れ(リーシング費用等減) +23
■ 住居		
賃貸事業利益の増加(第15期取得物件通期稼働)	+131	賃貸事業利益の上振れ(第15期取得物件) +14
賃貸事業利益の増加(第16期取得物件)	+100	賃貸事業利益の下振れ(第16期取得物件) △1
賃貸事業収入の増加(既存物件)	+14	賃貸事業収入の上振れ(既存物件) +42
修繕費の増加(既存物件)	△35	礼金収入の上振れ(既存物件) +9
減価償却費の増加(既存物件)	△11	水道光熱費の下振れ(既存物件) +5
		修繕費の上振れ(既存物件) △8
■ ホテル		
賃貸事業利益の減少(RC京都の譲渡)	△75	修繕費の下振れ +5
不動産等売却益(RC京都の譲渡)	+710	不動産等売却益(RC京都の譲渡) +96
■ 販売費及び一般管理費、営業外損益		
資産運用報酬の増加(RC京都の譲渡による増益)	△111	資産運用報酬の上振れ △43
租税公課の増加(課税売上割合の変動)	△94	資金調達コストの下振れ +13
資金調達コストの増加	△26	

1口当たり分配金の変動要因(業績予想)

内部留保の取崩しや住居の売却益計上により、1口当たり分配金は1,700円程度を維持する方針



	NOI			NOI利回り			期中平均稼働率		
	第16期実績	第17期予想	第18期予想	第16期実績	第17期予想	第18期予想	第16期実績	第17期予想	第18期予想
オフィスビル	5,101百万円	4,897百万円	4,810百万円	3.8%	3.7%	3.6%	96.3%	94.3%	95.7%
住居	5,847百万円	5,905百万円	5,742百万円	4.4%	4.4%	4.3%	96.4%	96.7%	96.5%
ホテル	431百万円	331百万円	332百万円	2.7%	3.9%	3.9%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ	11,380百万円	11,134百万円	10,885百万円	4.0%	4.0%	4.0%	96.6%	96.2%	96.5%

・「第16期取得物件」とは「プライムメゾン江古田の杜」及び「プライムメゾン早稲田通り」を、「既存物件」とは、第16期末時点で保有していた住居物件から「第16期取得物件」を除いた物件を、「譲渡後保有物件」とは、「既存物件」から譲渡想定物件を除いた物件を指します。P8において同じです。

・「ATA」とは「一時差異等調整引当額」のことをいいます。本資料において以下同じです。

損益比較 (業績予想)

(単位:百万円)

	2022年10月期 (第16期)実績 (A)	2023年4月期 (第17期)予想 (B)	前期比 (B-A)	2023年10月期 (第18期)予想 (C)	前期比 (C-B)
営業収益	15,797	15,224	△572	15,541	+316
不動産賃貸事業収益	15,082	15,216	+134	15,106	△109
賃貸事業収入	14,623	14,822	+198	14,685	△136
その他賃貸事業収入	459	394	△64	421	+26
附加使用料	241	186	△55	223	+37
礼金収入	67	59	△8	60	+1
更新料収入	122	130	+7	120	△10
その他雑収入等	27	18	△8	16	△1
不動産等売却益	710	-	△710	428	+428
匿名組合分配金収益	3	7	+4	5	△2
営業費用	7,718	7,991	+272	8,153	+162
不動産賃貸事業費用	6,275	6,711	+435	6,843	+131
外注委託費	597	622	+24	620	△2
管理委託料	470	479	+9	480	+0
信託報酬	43	50	+6	38	△12
水道光熱費	391	486	+94	555	+69
公租公課	1,065	1,066	+1	1,135	+69
固都税	1,040	1,041	+1	1,104	+62
損害保険料	18	17	△1	17	+0
修繕費	390	456	+65	432	△23
その他賃貸事業費用	724	903	+179	941	+37
減価償却費	2,573	2,628	+54	2,621	△6
販売費及び一般管理費	1,442	1,279	△162	1,310	+30
資産運用報酬	1,021	898	△123	904	+5
不動産賃貸事業損益	8,806	8,505	△301	8,263	△241
NOI(除く減価償却費)	11,380	11,134	△246	10,885	△248
営業利益	8,078	7,233	△845	7,387	+153
営業外収益	1	0	△1	0	-
営業外費用	874	886	+12	961	+74
支払利息・投資法人債利息	716	721	+5	788	+67
経常利益	7,205	6,346	△858	6,426	+79
当期純利益	7,204	6,345	△858	6,425	+79
RTA・ATA	222	252	+29	940	+687
圧縮積立金取崩額	82	911	+828	-	△911
分配金総額	7,509	7,509	-	7,365	△144
1口当たり分配金(円)	1,714	1,714	-	1,681	△33
発行済投資口総数(口)	4,381,482	4,381,482	-	4,381,482	-

	2022年10月期 (第16期)実績 (A)	2023年4月期 (第17期)予想 (B)	前期比 (B-A)	2023年10月期 (第18期)予想 (C)	前期比 (C-B)
不動産賃貸事業収益					
(オフィスビル)	6,374	6,279	△94	6,292	+12
(住居)	8,197	8,534	+337	8,412	△122
(ホテル)	511	402	△109	402	-
不動産賃貸事業損益					
(オフィスビル)	4,243	4,035	△207	3,943	△92
(住居)	4,241	4,212	△28	4,063	△148
(ホテル)	321	256	△64	256	△0
NOI(除く減価償却費)					
(オフィスビル)	5,101	4,897	△203	4,810	△86
(住居)	5,847	5,905	+57	5,742	△162
(ホテル)	431	331	△100	332	+1

主な変動要因

(単位:百万円)

	第17期(第16期実績比)	第18期(第17期予想比)
■ オフィスビル		
賃貸事業収入の減少	△37	賃貸事業収入の減少 △23
附加使用料の減少	△55	附加使用料の増加 +35
水道光熱費の増加	△26	水道光熱費の増加 △44
修繕費の増加	△30	修繕費の減少 +27
その他賃貸事業費用の増加(リーシング費用等増)	△42	その他賃貸事業費用の増加(リーシング費用等増) △53
■ 住居		
賃貸事業利益の増加(第16期取得物件・通期稼働)	+88	賃貸事業利益の減少(第18期譲渡想定物件) △46
賃貸事業収入の増加(既存物件)	+23	賃貸事業利益の減少(第16期取得物件) △27
水道光熱費の増加(既存物件)	△54	賃貸事業収入の減少(譲渡後保有物件) △15
修繕費の増加(既存物件)	△20	水道光熱費の増加(譲渡後保有物件) △26
減価償却費の増加(既存物件)	△24	固都税等の増加(譲渡後保有物件) △23
		不動産等売却益 +428
■ ホテル		
賃貸事業利益の減少(RC京都の譲渡)	△64	
不動産等売却益の剥落(RC京都の譲渡)	△710	
■ 販売費及び一般管理費、営業外損益		
資産運用報酬の減少	+123	資産運用報酬の増加 △5
租税公課の減少(課税売上割合の変動)	+57	租税公課の増加(課税売上割合の変動) △20
資金調達コストの増加	△11	資金調達コストの増加 △76

資産入替：概要（2022年10月期（第16期）実績）

ホテルの譲渡代金を原資に住居2物件の取得、自己投資口の取得、匿名組合出資持分の取得を実施

譲渡				
ホテル1物件（京都府） ザ・リッツ・カールトン京都	譲渡日	2022年8月2日	NOI利回り	1.7%
	譲渡価格	23,000百万円	償却後NOI利回り	1.2%
	譲渡益	710百万円	築年数	8.7年



住居の取得	
住居2物件（東京都23区内） 初のシニアアセットを含むESGに配慮した住居等を取得	
	
プライムメゾン江古田の杜	プライムメゾン早稲田通り
取得日	2022年8月2日
取得価格合計	12,700百万円
平均鑑定NOI利回り	4.9%
償却後平均鑑定NOI利回り	3.0%
平均築年数	3.6年

自己投資口の取得、消却	
1口当たり分配金及び1口当たりNAVの向上により、 中長期的な投資主価値の向上を企図	
取得した投資口の総数 (消却前の発行済投資口の総数に対する割合)	49,651口 (1.1%)
投資口の取得価額の総額	3,999百万円
取得期間	6月16日～9月7日
消却後の発行済投資口の総口数	4,381,482口

匿名組合出資持分の取得	
将来の成長可能性を確保するため、 環境配慮型オフィスビルの優先交渉権を取得	
取得日	2022年8月1日
出資金額（出資持分割合）	480百万円（12.4%）
資産名称	合同会社Gemini1 匿名組合出資持分
裏付資産	赤坂ガーデンシティ

資産入替：ザ・リッツ・カールトン京都の譲渡

暫く歩合賃料収入を見込めないザ・リッツ・カールトン京都を譲渡し、譲渡益710百万円計上
今後旅行需要が回復し、安定的な収益が得られると判断した場合には再取得を検討予定

H-002 ザ・リッツ・カールトン京都



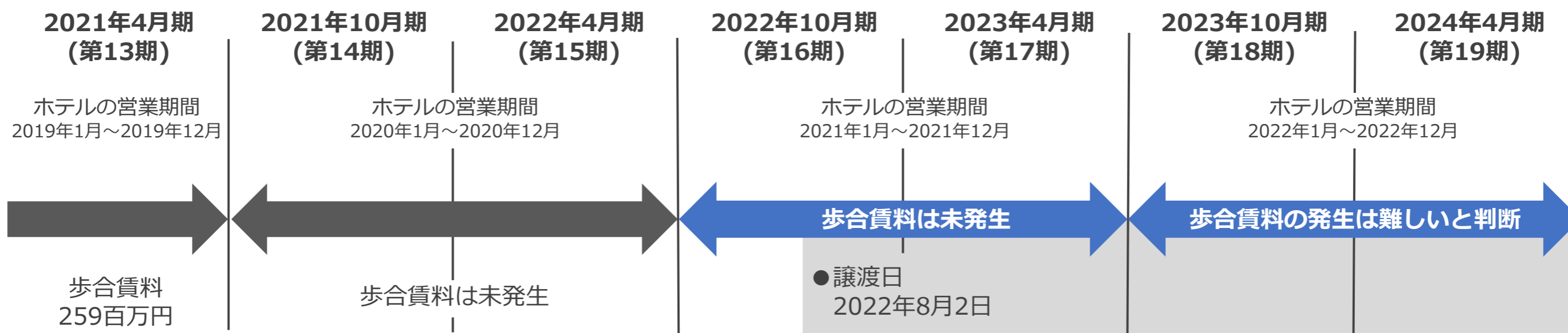
▶ 譲渡理由

- インバウンドによる旅行需要の回復時期の見通しが不透明
- ホテルの営業期間と歩合賃料発生時期にはタイムラグがあり（下図参照）歩合賃料の未発生期間が少なくとも2年（2024年4月期まで）は継続する見込み
- 償却後NOI利回り1.2%
- 譲渡益710百万円の計上により2023年4月期（第17期）における分配金安定化原資を確保

▶ 今後の対応

- 積水ハウスへ譲渡し、スポンサーパイプラインへ戻すことにより優先交渉権を保持
- 今後インバウンドを含めた旅行需要の回復により、安定的な収益が得られると判断した場合には再取得を検討予定

▶ ホテルの営業期間と収益の関係



・ 本ページは2022年4月期（第15期）決算説明資料に記載した内容を一部修正し、再掲したものです。なお、譲渡益の金額については計上見込みの金額から実績の金額に修正しています。

資産入替：東京圏に所在する住居2物件の取得

ホテルの譲渡代金を活用し、スポンサー・積水ハウスが開発した東京23区内の住居2物件を取得

R-123 プライムメゾン江古田の杜



- 都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅より徒歩約10分
- 子育て世代向け賃貸マンション、サービス付き高齢者向け住宅、介護付き有料老人ホーム、学生・単身者向け賃貸マンションの5棟の建物で構成
- 近隣には小学校や中学校、図書館等があるほか、敷地内には学童クラブや保育所もあり、良好な住環境を整備

所在地	東京都中野区江古田三丁目14番1～5号
取得日	2022年8月2日
取得価格	10,500百万円
不動産鑑定評価額	10,800百万円（2022年6月1日時点）
鑑定NOI利回り	5.2%
構造／階数	RC造・S造／地上14階
竣工年月／築年数	2018年7月／3.9年（2022年6月17日時点）
賃貸可能面積	29,048.95㎡（全622戸（店舗3戸含む））
稼働率	96.4%（2022年4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-124 プライムメゾン早稲田通り



- 東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩約3分、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅及び都営大江戸線「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は良好
- 「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、スーパー等の各種利便施設も充実
- 部屋タイプは1R、1K、1LDKで構成

所在地	東京都新宿区早稲田町79番2
取得日	2022年8月2日
取得価格	2,200百万円
不動産鑑定評価額	2,420百万円（2022年6月1日時点）
鑑定NOI利回り	3.7%
構造／階数	RC造／地上11階
竣工年月／築年数	2020年2月／2.3年（2022年6月17日時点）
賃貸可能面積	1,819.35㎡（全65戸）
稼働率	93.2%（2022年4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）

・ 本ページは2022年4月期（第15期）決算説明資料に記載した内容を再掲したものです。なお、各物件の直近の不動産鑑定評価額はP72を、稼働率はP69をご参照ください。

資産入替：プライムメゾン江古田の杜の概要

本投資法人初のシニアアセットを含む大規模住居「プライムメゾン江古田の杜」を取得
 物件の一部に長期賃貸借契約や固定賃料特約が含まれており、安定した収益を見込む



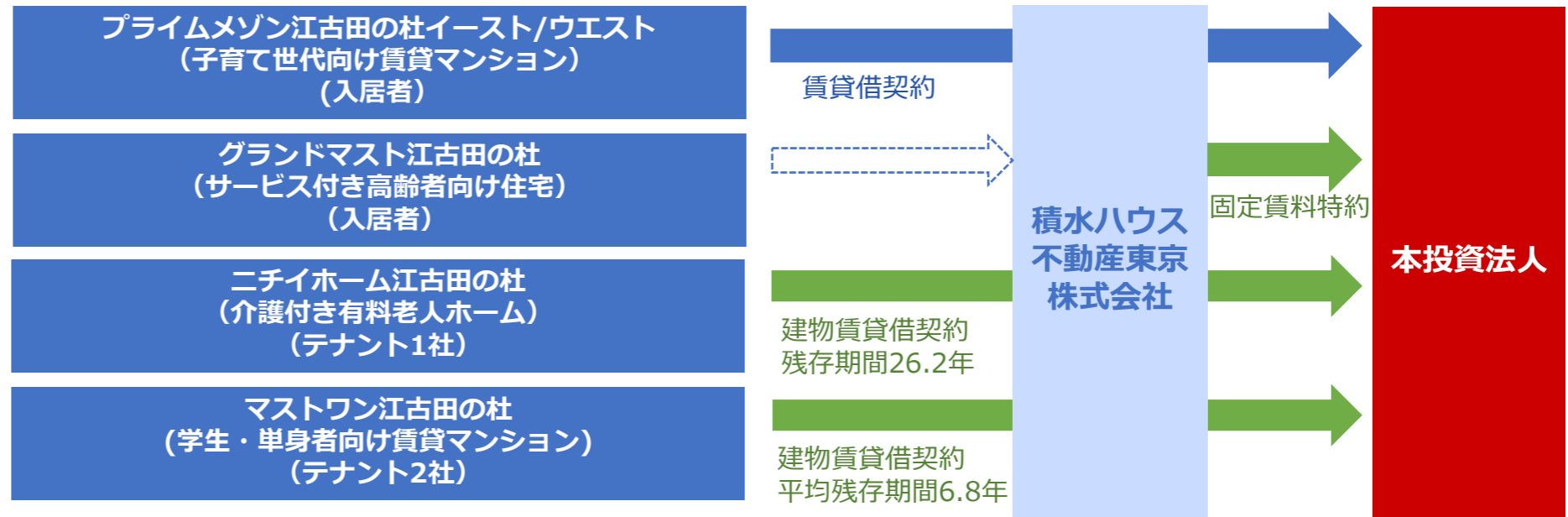
▶ 物件概要

「多世代により育まれる持続可能な地域を作る」をコンセプトにまちづくりをし、プライムメゾン江古田の杜敷地内には、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。

「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。

▶ 長期賃貸借契約や固定賃料方式を含む安定した収益スキーム

シニアアセット2棟及び学生・単身者向け賃貸マンションは実質固定賃料で安定した収益を想定



▶ ESGに配慮した設備の導入

プライムメゾン江古田の杜イースト/ウエストの屋上には太陽光発電が設置され、共用部の電気の一部として使用しているほか、全戸にエネファームを導入。

また、防災設備として、防災備品の備蓄、非常時にかまどとして利用できるベンチの設置、災害時に生活用水として使用できる井戸を設置。



• 本ページは2022年4月期 (第15期) 決算説明資料に記載した内容を再掲したものです。

資産入替：自己投資口の取得及び消却

2022年10月期（第16期）1口当たり分配金の押し上げ効果+19円
 年始下落以降、東証REIT指数の水準に追いつく

▶ 自己投資口の取得、消却の概要

取得した投資口の総数 (消却前の発行済投資口の 総数に対する割合)	49,651口 (1.1%)
投資口の取得価額の総額	3,999,964,900円
取得期間	2022年6月16日～2022年9月7日
消却後の発行投資口の総口数	4,381,482口

▶ 自己投資口の取得、消却による効果

1口当たり分配金への効果	
2022年10月期（第16期）実績	+19円
2023年4月期（第17期）予想	+19円

- 自己投資口の取得期間中、投資口価格は**12.2%上昇**
 (東証REIT指数は同期間で7.5%上昇)
- 東証REIT指数とのパフォーマンスに乖離があったものの、
 乖離幅を縮小し、同水準のトレンドに回復

▶ 本投資法人投資口価格・東証REIT指数の推移



・「本投資法人投資口価格・東証REIT指数の推移」は、2022年1月4日を基準日とし、その後の本投資法人投資口価格及び東証REIT指数の騰落率の推移を記載しています。

資産入替：匿名組合出資持分の取得

将来の成長可能性を確保するため、環境配慮型オフィスの優先交渉権を取得

O-007

赤坂ガーデンシティ



2020 Sランク
2022 Sランク

所有地： 東京都港区
建築時期： 2006年1月
延床面積： 46,776.76㎡

概要

取得日	2022年8月1日
出資総額	3,880百万円
出資金額（出資持分割合）	480百万円（12.4%）
匿名組合契約の有効期限	2022年7月28日から2027年5月6日まで
資産名称	合同会社Gemini1 匿名組合出資持分
裏付資産	赤坂ガーデンシティ

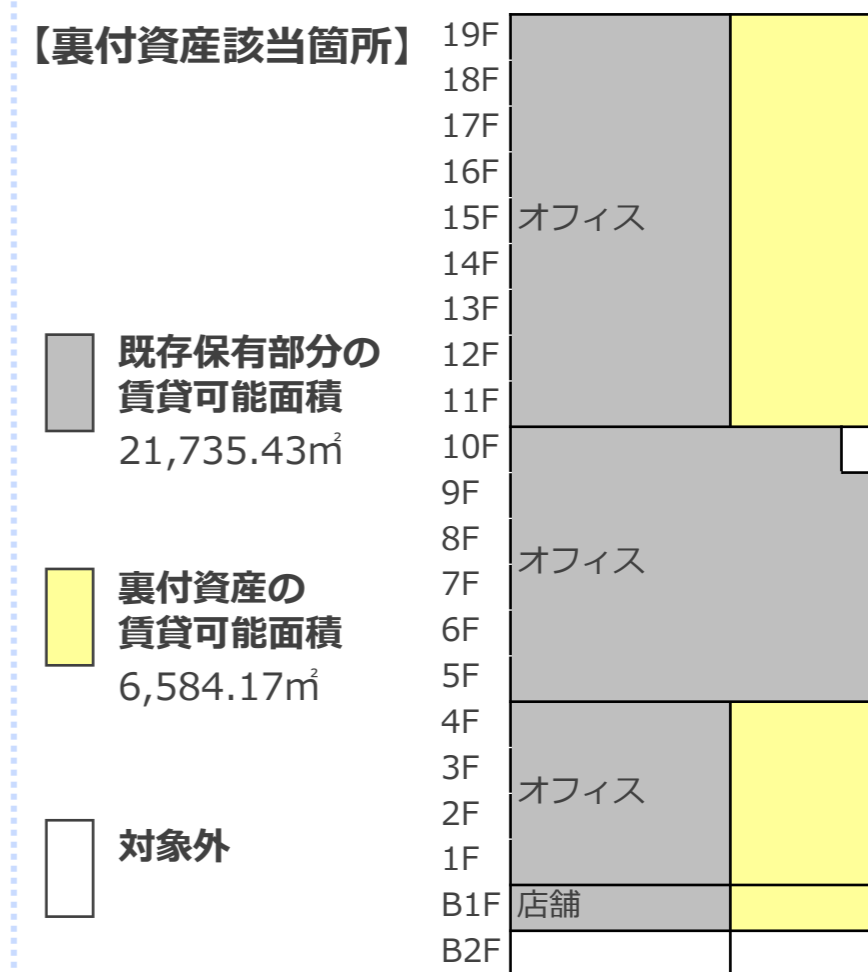
取得の理由

- 将来における環境配慮型オフィスビルの取得により、「オフィスビル」ポートフォリオの充実、外部成長による成長可能性の確保及び収益基盤の強化が目的
- 匿名組合出資持分を取得することにより、優先交渉権を取得

今後の対応

- 裏付資産の収益を原資とした配当収入が得られる予定
- 優先交渉権はあくまで権利であり、取得義務を負うものではないが、オフィス市況の回復を確認後、タイミングを考慮した上で取得を検討

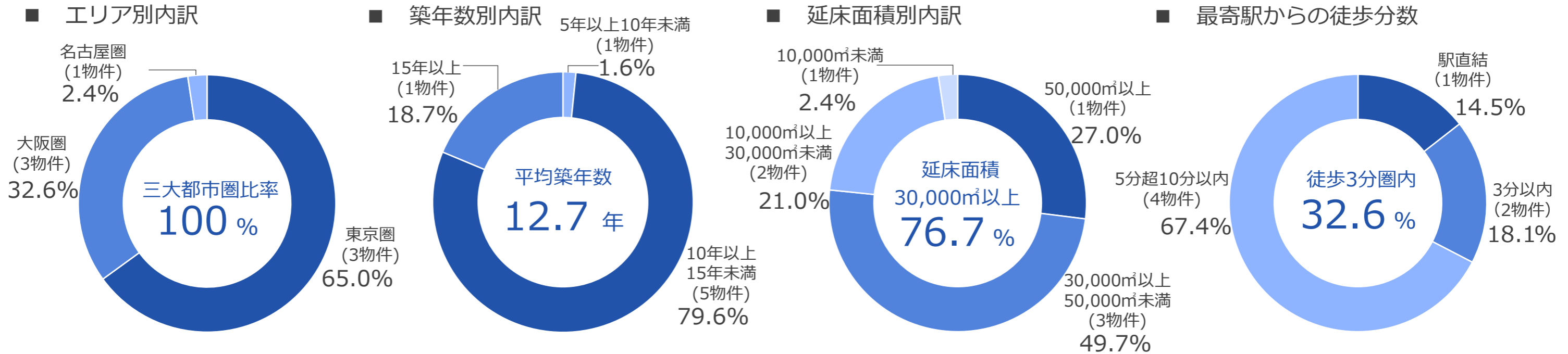
【裏付資産該当箇所】



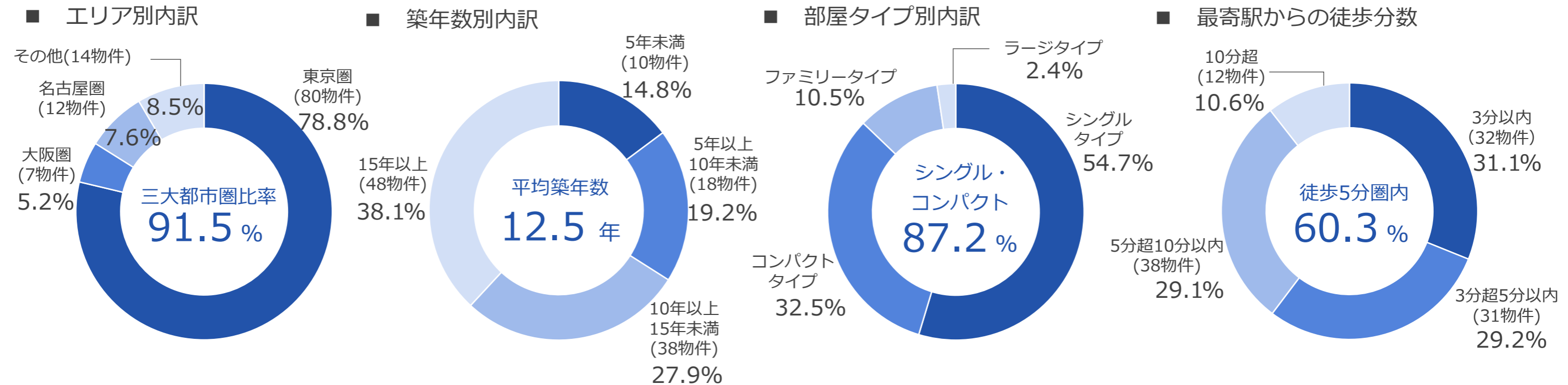
・「延床面積」は、「赤坂ガーデンシティ」一棟全体の床面積を記載しています。

アセットタイプ別分散状況

▶ オフィスポートフォリオの分散状況 (2022年10月期(第16期)末時点・取得価格ベース)



▶ 住居ポートフォリオの分散状況 (2022年10月期(第16期)末時点・取得価格ベース (部屋タイプ別内訳のみ戸数ベース))



・ 部屋タイプ別内訳はサブリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所を除く住居を対象として算出しています。

オフィスビル：テナント属性状況

▶ エンドテナントの分布 (オフィスビルポートフォリオ全体のエンドテナント82社)

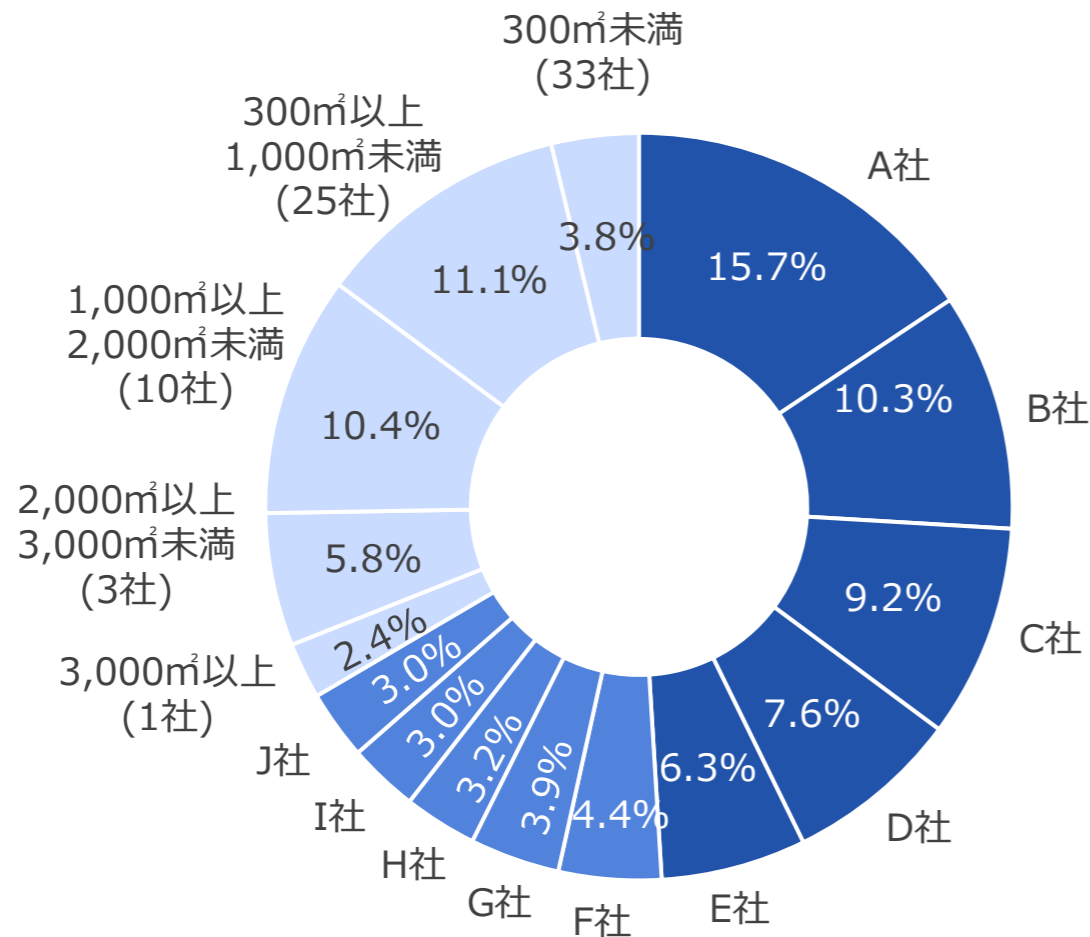
■ 賃貸面積比率上位5社テナント 49.0%

	業種	賃貸面積	入居先
A社	情報通信業	19,999.97 m ²	御殿山SHビル
B社	情報通信業	13,126.72 m ²	GC品川御殿山
C社	卸売業、小売業	11,769.00 m ²	本町GC
D社	金融業、保険業	9,690.83 m ²	本町南GC
E社	卸売業、小売業	8,020.62 m ²	GC品川御殿山

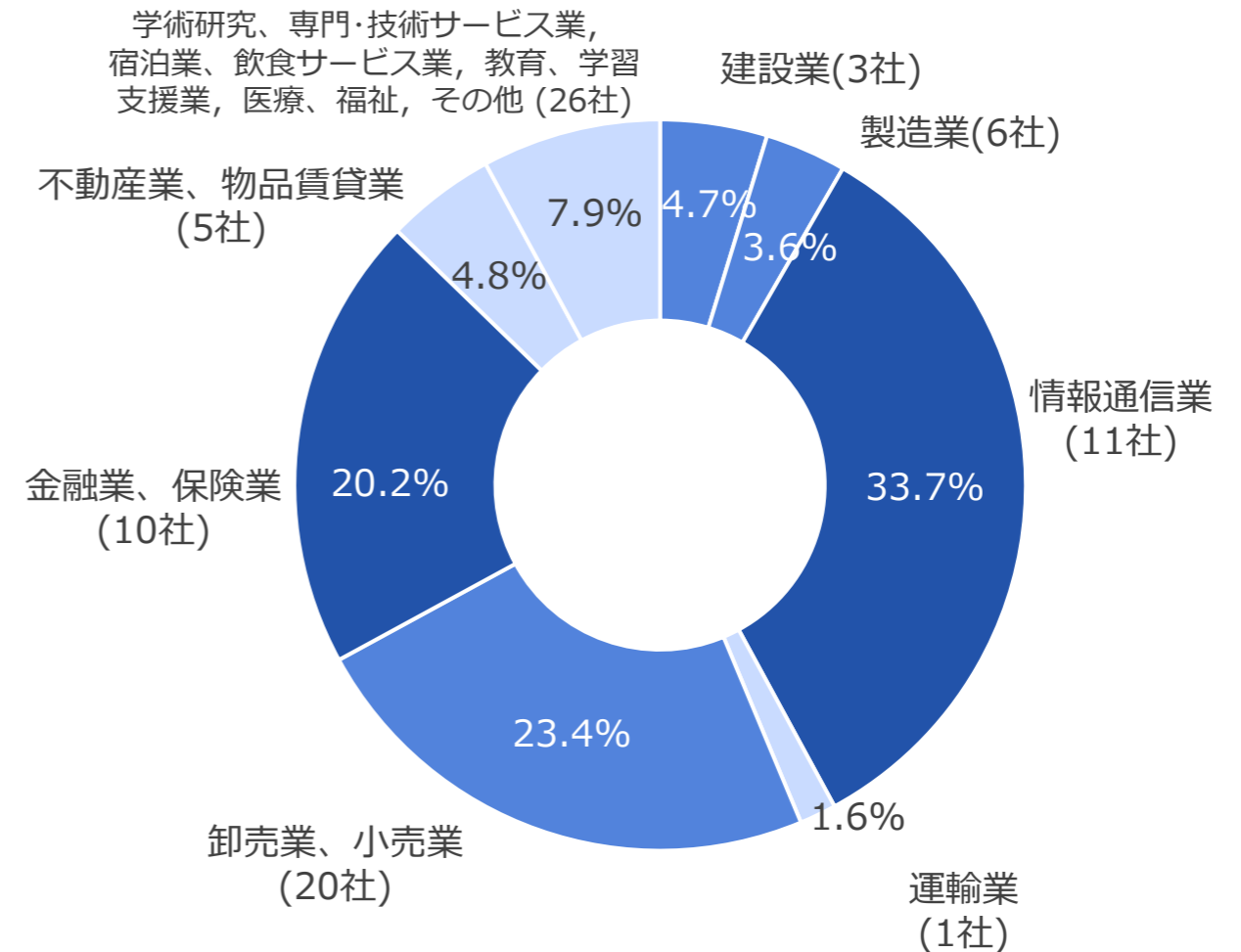
■ 賃貸面積比率上位10社テナント 66.5%

	占有率	入居テナント
GC品川御殿山	19.7%	B社、E社、H社
本町南GC	15.9%	D社、F社、G社
御殿山SHビル	15.7%	A社
本町GC	9.2%	C社
赤坂GC	6.0%	I社、J社

■ テナント賃貸面積別占有率



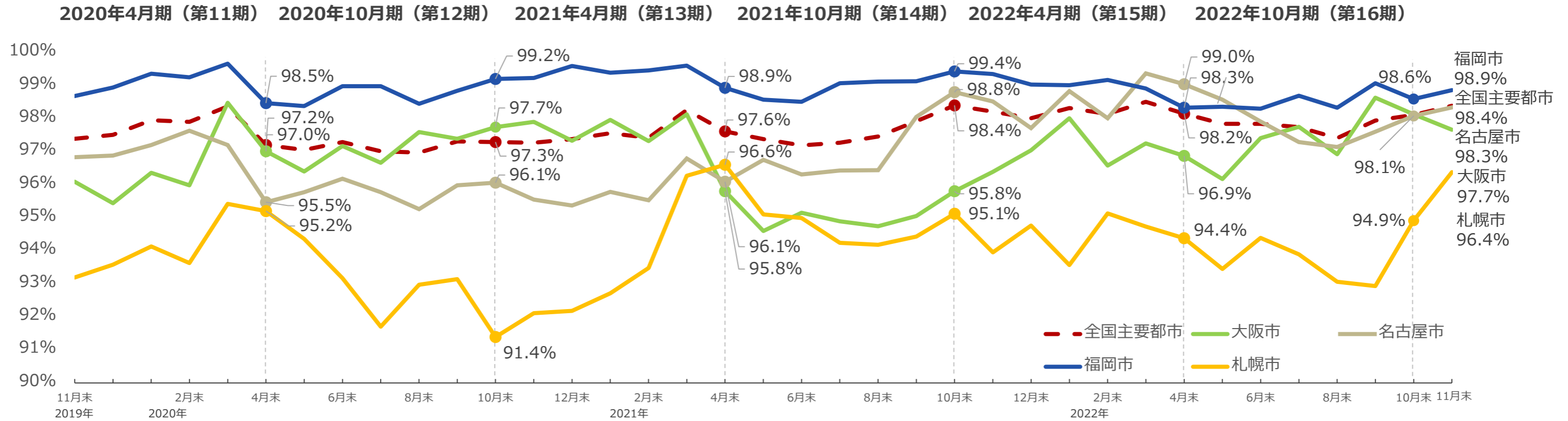
■ テナント業種別占有率



・ エンドテナントの分布は 2022年10月期 (第16期) 末時点のオフィスビルポートフォリオを基に算出しています。
 ・ エンドテナントの業種分類については「日本標準産業分類」を基に本資産運用会社が作成しています。

住居：エリア別稼働率

▶ エリア別の稼働率推移



▶ エリア別の稼働率動向

	2020年4月期(第11期)		2020年10月期(第12期)		2021年4月期(第13期)		2021年10月期(第14期)		2022年4月期(第15期)		2022年10月期(第16期)	
	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均	期末
東京圏	97.1%	96.2%	95.9%	96.4%	96.0%	95.6%	95.2%	95.7%	95.3%	95.3%	95.5%	96.5%
東京23区	96.9%	95.8%	95.4%	96.0%	95.6%	95.2%	94.8%	95.3%	94.9%	95.0%	95.3%	96.4%
全国主要都市	97.7%	97.2%	97.2%	97.3%	97.6%	97.6%	97.6%	98.4%	98.2%	98.2%	97.8%	98.1%
大阪市	96.6%	97.0%	97.2%	97.7%	97.4%	95.8%	95.0%	95.8%	97.0%	96.9%	97.5%	98.1%
名古屋市	96.9%	95.5%	95.8%	96.1%	95.9%	96.1%	97.1%	98.8%	98.6%	99.0%	97.8%	98.1%
福岡市	99.1%	98.5%	98.8%	99.2%	99.4%	98.9%	99.0%	99.4%	99.0%	98.3%	98.6%	98.6%
札幌市	94.2%	95.2%	92.8%	91.4%	93.9%	96.6%	94.7%	95.1%	94.4%	94.4%	93.8%	94.9%
全エリア	97.4%	96.6%	96.4%	96.7%	96.6%	96.5%	96.2%	96.8%	96.5%	96.5%	96.4%	97.1%

住居：エリア別賃料動向

▶ 投資エリア別の賃料坪単価動向

対象：第15期末から第16期末まで継続保有している住居物件

第16期末保有住居物件

	2022年4月期(第15期)末 賃料坪単価	2022年10月期(第16期)末 賃料坪単価	坪単価変動額 (第15期末比)	坪単価変動率 (第15期末比)
東京圏	13,982円/坪	14,004円/坪	+22円	+0.2%
東京23区	14,302円/坪	14,319円/坪	+17円	+0.1%
その他	11,080円/坪	11,091円/坪	+11円	+0.1%
全国主要都市	7,082円/坪	7,097円/坪	+15円	+0.2%
全エリア	12,047円/坪	12,084円/坪	+37円	+0.3%

レントギャップ (マーケット賃料未達住戸対象)
△4.5%
△4.5%
△3.4%
△5.6%
△4.7%

▶ 新規契約時の投資エリア別賃料動向 (2022年10月期(第16期))

	新規契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
東京圏	750件	+905千円	+0.8%
東京23区	693件	+824千円	+0.8%
その他	57件	+81千円	+1.3%
全国主要都市	168件	+246千円	+1.4%
全エリア	918件	+1,151千円	+0.9%

▶ 新規契約時の築年数別賃料動向(東京23区) (2022年10月期(第16期))

	新規契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
5年未満	128件	△112千円	△0.5%
5年以上10年未満	183件	△249千円	△0.8%
10年以上15年未満	196件	+994千円	+3.4%
15年以上	186件	+191千円	+0.7%
合計	693件	+824千円	+0.8%

• 賃料坪単価の算出においては、2022年10月期（第16期）に取得した2物件を除く同一物件で比較し、また、住居物件内の店舗・事務所及び賃料固定MLを締結している住居物件並びに特定のエンドテナントに長期一括賃貸している住居物件については除外して算定しています。

• 築年数は2022年10月末日時点の築年数に基づき区分しています。

ESGへの取組み 外部評価及び国際イニシアチブ

2022年GRESB評価

- GRESBリアルエステイト評価「3 Stars」を取得
- GRESB開示評価最上位の「A」を取得



MSCI ESG格付

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組入れ（2022年6月）
- MSCI ESG格付「A」を取得



PRI（責任投資原則）

- 本資産運用会社としてPRIの考えに賛同し署名（2019年3月）
- PRIの定める目標へコミットし、ESGの取組みを深める

Signatory of:



TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）

- 本資産運用会社としてTCFD提言への賛同を表明（2020年7月）
- 気候変動がもたらすリスクと機会の分析を行い、TCFDの枠組みに沿った開示を実施



MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

- 本投資法人及び本資産運用会社は最高評価の「Sランク」を再取得（2022年4月）
- CO2排出量削減への取組み、コンプライアンス意識の徹底などが高評価

国連グローバル・コンパクト

- 積水ハウスグループにおいて「国連グローバル・コンパクト」の10原則の支持を表明



項目	主な内容
ガバナンス	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティに関する意思決定機関としてサステナビリティ委員会を設置。サステナビリティに係る方針や目標、各種施策の決定の他、気候変動に関する重要課題についての審議を行っており、原則3か月に1回以上開催 気候変動対応担当役員にサステナビリティ執行責任者であるESG推進室担当取締役を置き、最高責任者は代表取締役社長が就任 気候変動緩和・適応に向けたこれらの活動については、代表取締役社長及び取締役会並びに投資法人の役員会に対し適宜報告を実施 2021年、サステナビリティ委員会のメンバーを全部署の長に拡大し、2022年には、ESGに関する業務を統括・管理する専担部署として「ESG推進室」を設置し、推進体制を強化
戦略	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動が事業活動に大きな影響を与える重要課題であるとの認識のもと、マテリアリティに「気候変動への対応推進」を掲げ、気候変動に伴う様々なリスク及び機会を、事業戦略上の重要なポイントの一つとして把握 TCFD提言に従い、4℃シナリオ及び1.5℃シナリオの複数シナリオに基づく分析の実施 現状の気候変動対策における特定したリスクと機会について財務的影響の分析及びCRREMによる分析を実施 <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px 15px;">財務的影響の分析については➡P.61</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px 15px;">CRREM分析については➡P.62</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px 15px;">分析手法等については➡ESG特設サイト参照</div> </div>
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> リスクを的確に把握し、適正に管理することでリスクの発現を防ぎ、リスク発生時の損失を極小化することを目的として、統合的なリスク管理体制を構築 組織的なリスク管理を適切に行うため、内部統制推進室長をリスク管理の統括責任者、全部署の長をリスク管理部門責任者とし、リスク管理の推進業務を内部統制推進室が担当 内部統制推進室は、営業年度毎に年度方針、重点対応リスクからなる次年度のリスク管理計画を策定し、取締役会の承認を受ける 半期毎にリスクマネジメント会議を開催し、気候関連リスクを含めたリスク管理計画の進捗状況をモニタリング及びその内容を取締役会へ報告。 気候変動に関しては、サステナビリティ委員会にて気候変動リスクと機会を継続的に識別・評価し、対応策を更新
指標と目標	<p>「気候変動への対応推進」と「環境性能に優れた不動産への投資」をマテリアリティとして特定し、気候変動リスク及び機会を識別・評価、管理する際に使用する指標と目標を以下のとおり設定</p> <ul style="list-style-type: none"> CO₂排出削減目標 <ul style="list-style-type: none"> 中期目標 (2030年度までに) 50%削減 (原単位ベース、2018年度比) 長期目標 (2050年度までに) カーボンニュートラルを達成 エネルギー消費削減目標 <ul style="list-style-type: none"> 2023年度までにポートフォリオのエネルギー消費原単位5%削減 (2018年度比) 2023年度以降も5年毎に削減目標を設定し、エネルギー消費原単位の継続的な削減を推進 ポートフォリオのグリーン認証目標 <ul style="list-style-type: none"> 2022年度内にポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上達成 2022年度以降も70%以上を維持

ESGへの取組み TCFDに基づく開示 (戦略 財務的影響)

気候変動による財務的影響 (リスクと機会) について分析を実施

分類	リスク・機会の要因と財務的影響	想定期間	4℃シナリオ下での財務的影響額	1.5℃シナリオ下での財務的影響額	対応策	
移行リスク	政策と法規制	炭素税の導入によりGHG排出に応じた税負担の発生に伴う運営コストの増加	中・長期	—	▲1~4億円	GHG排出原単位の削減目標を設定、達成状況を開示 物件の省エネ改修 再生可能エネルギーの調達 資産の入替による環境性能の優れた物件への投資割合の向上 ZEH、ZEB物件の取得 新技術、新サービスの情報収集とポートフォリオへの導入 保有物件のZEH化、ZEB化 TCFD等、情報開示の充実による投資家評価の向上 グリーンファイナンスの推進 気候変動への確実な対応によるブランドイメージ維持 積水ハウスグループにおける協働強化
		エネルギー規制強化に伴う物件の改修コストの増加	中・長期	—	▲5億円	
	テクノロジー	太陽光発電設備導入コストの増加 (減価償却費)	中・長期	—	▲1億円	
		気候変動への対応が不十分と見做されることによる資金調達コストの上昇	短・中・長期	—	▲0.5億円	
	評判	住居物件の環境性能が進まないことによる競争力低下・賃料収入の減少	中・長期	—	▲19億円	
物理的リスク	急性	台風や集中的豪雨等による浸水被害により事業運営ができなくなることによる賃料減少	中・長期	▲8億円	▲4億円	ハザードマップ等によるリスクの把握 非常用電源対策や防潮板・止水板の設置 当該リスクの高い物件を投資対象としない 天候や気温変化による利用状況の変化をモニタリング 高効率空調設備やBASなどの運用により適切な空調管理を実施 稼働の上昇による設備劣化に対する点検を徹底
	慢性	海面上昇により浸水することで保有物件の資産価値毀損	中・長期	▲140億円	▲140億円	
		異常気象の常態化による空調の運転増加による電力料金の増加	中・長期	▲0.5億円	▲0.5億円	
機会	テクノロジー	保有物件の環境性能向上による電力料金の削減	中・長期	1億円	1~2億円	新技術、新サービスの情報収集とポートフォリオへの導入 保有物件のZEH化、ZEB化 テナント満足度調査等によるニーズ把握と省エネ改修の実施 ZEH、ZEB物件の取得 グリーン認証の取得
	政策と法規制、評判	環境性能に優れた物件の稼働および賃料の上昇	中・長期	—	10~12億円	

4℃シナリオ

脱炭素社会を実現するための厳しい規制等が実施されず、温室効果ガス (GHG) の排出が増加し続けることを前提とした世界像。相対的に物理的リスクは高く、移行リスクは低いシナリオ。

分析結果

- GHGの排出が増加し続け、気象災害の激甚化による保有物件の修繕費や各種保険料の増加が予想される
- 気候変動による気象災害リスクの顕在化は、テナントによる物件選考に影響を与え、気象災害への耐性や環境変化に対する快適性が劣る物件はテナント需要の低下が予想される

1.5℃シナリオ

脱炭素社会の実現に向けた規制等の導入を前提とした世界像。相対的に物理的リスクは低く、移行リスクは高いシナリオ。

分析結果

- 炭素税の導入による保有物件から排出されるGHGへの課税や、省エネ基準等の規制強化により、改修コストの増加が予想される
- 環境配慮ビルに対するテナント需要が増加することで、取組みが不十分な物件は相対的にテナント需要の低下が予想される
- 気候変動への対応が不十分と見做されることにより、資金調達コストの上昇が予想される

(注) 財務的影響額については、本資産運用会社が、本投資法人の運用実績等を踏まえ、国際機関等が提示するシナリオに基づく各種パラメータを参考に試算した年間の影響額であり、数値の正確性を保証するものではありません。

ESGへの取組み TCFDに基づく開示 (戦略 CRREMによる分析)

CRREMを用いた分析の実施

CRREMの概要

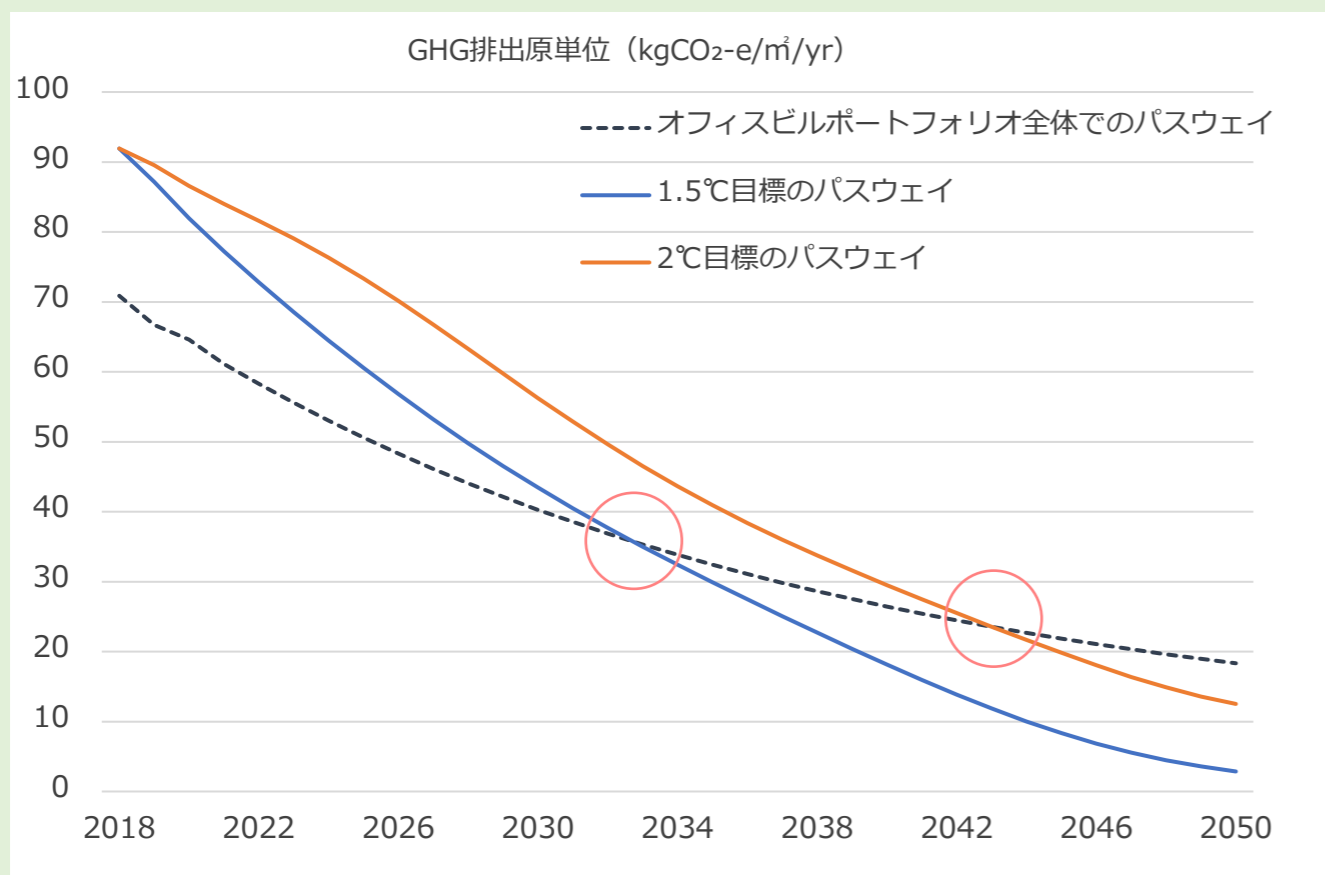
CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)は、パリ協定の2℃、1.5℃目標に整合するGHG排出量の2050年までのパスウェイ (炭素削減経路) を日本を含む欧州、北米、アジア・太平洋地域の計44か国 (2022年8月時点) の不動産の用途毎に算出し公表。分析対象とする保有物件データとパスウェイを比較することで、物件単位の座礁資産化 (注) の時期及び炭素コストを算定し、これらに対処するために必要な改修規模を把握することで運用改善への活用が期待できるツール。

CRREMによるオフィスビルポートフォリオの分析結果概要

保有する物件 (2021年3月現在) のうちオフィスビル (データセンターは除く) を対象として、CRREMのリスク評価ツールを用いて、以下の2つのケースについてオフィスビルポートフォリオの潜在的な座礁資産化リスクの分析を実施。分析に当たっては、アジア太平洋版ツール (ver1.20) をベースとし、一部パラメーター (グリッド電力の排出係数等) を調整。以下のグラフで、オフィスビルポートフォリオと2℃目標及び1.5℃目標の各パスウェイの比較を提示。

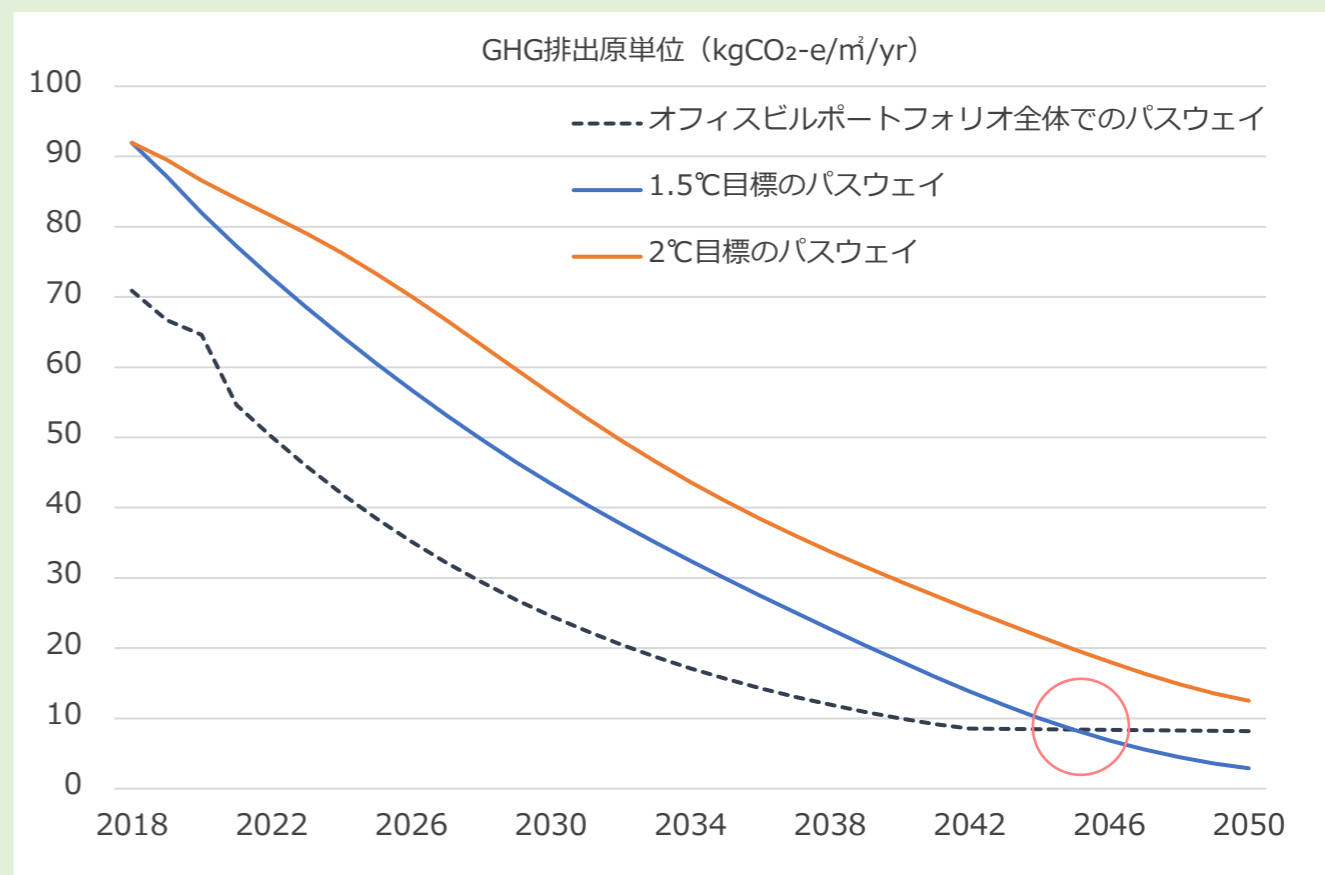
現状のパフォーマンスで推移したケース

(実績をベースに今後省エネ施策を一切実施しない前提で算出)



現在の削減目標ペースを維持したケース

(2018年比で毎年4.2%のエネルギー消費量を削減する前提で算出)



- オフィスビルポートフォリオは高い環境性能を具備していることから排出原単位は低く、当面の間、2℃及び1.5℃パスウェイを下回る
- 今後何らかの対策を講じないと1.5℃パスウェイに対しては2034年、2℃パスウェイに対しては2044年にパスウェイを超過する
- 設定目標のペースで排出削減を進めると、2050年までに2℃目標は達成できる水準であるものの、1.5℃目標には到達しないことから、今後CRREMによる分析の対象をポートフォリオ全体に広げ、物件の改修・売却等を含む事業戦略の検討を行っていく方針

(注) 座礁資産とは、低炭素社会への移行に伴う変化 (需要や市場価格) によって価格が低下した資産をいいます。

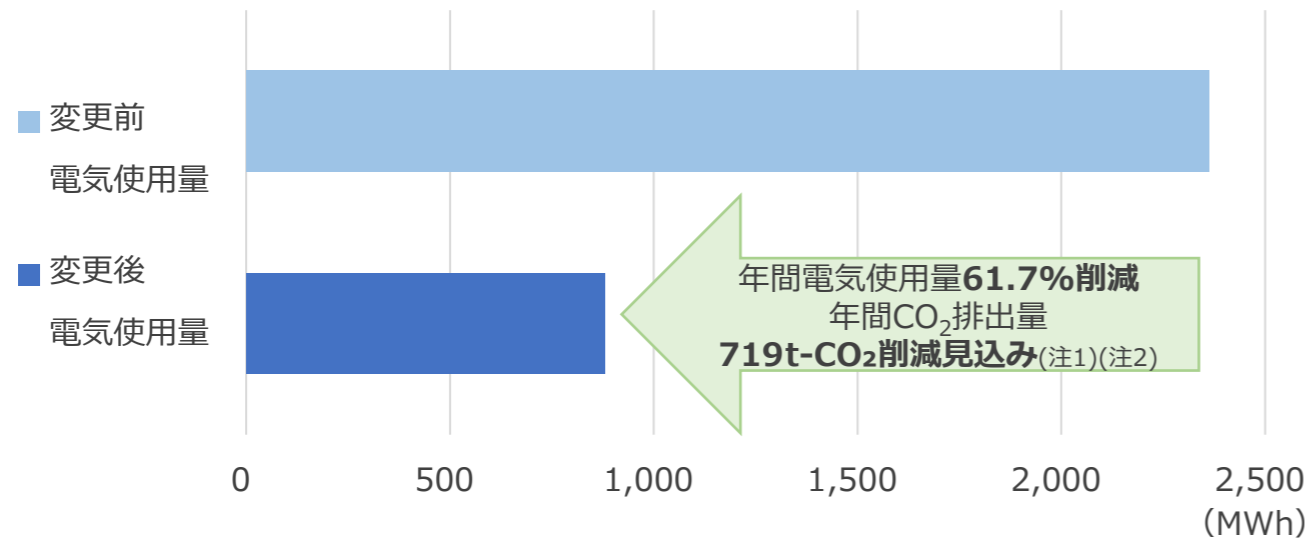
ESGへの取組み 環境 (Environment)

■ CO₂排出量の削減に向けた取組み (2022年10月末時点)

● 環境配慮設備の累計導入実績

LED照明、省エネエアコン等、環境に配慮した設備を導入

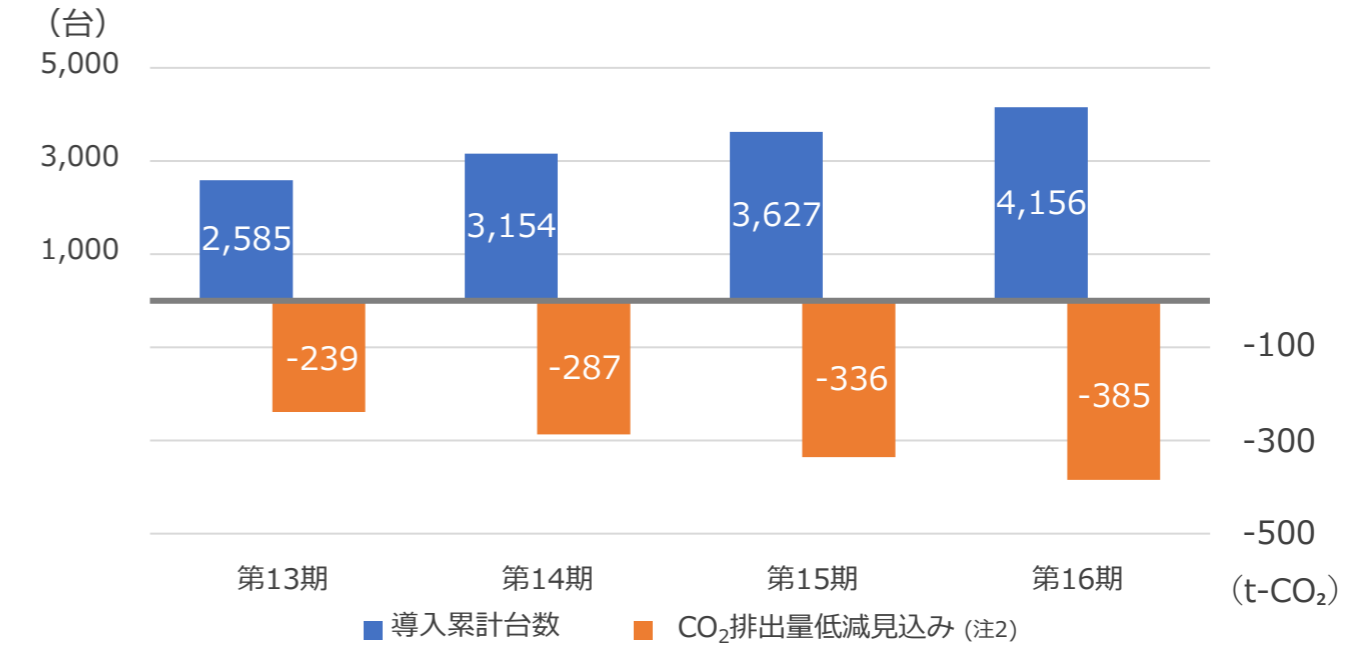
・ LED照明への変更 63物件



(注1) 集計の対象範囲はLED照明へ変更した住居63物件となります。

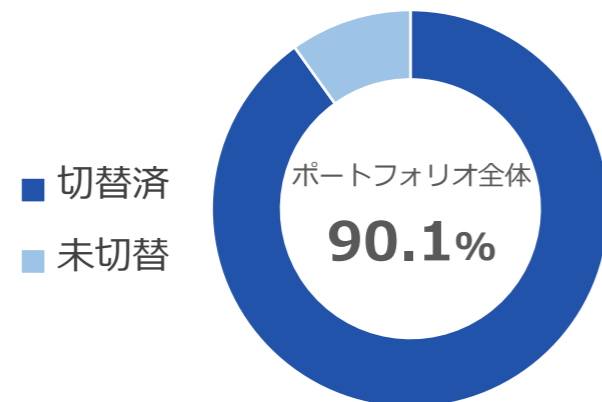
(注2) 各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料または経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基にして本資産運用会社にて算出した試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

・ 省エネエアコンへの切り替え 4,156台



● 再生可能エネルギー由来電力への切替状況 (棟数ベース) (本資料の日付時点)

住居 (共用部) 106物件、オフィスビル3物件において再生可能エネルギー由来の電力プランへの切り替えを実施済み。ポートフォリオ全体の90.1% (うち住居ポートフォリオの93.8%、オフィスビル・ホテルポートフォリオの37.5%) において切替が完了



● グリーン認証の取得状況 (本資料の日付現在)

取得割合 (延床面積ベース)
66.3%

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

ESGへの取り組み 社会 (Social)

■ 社会貢献活動

- 従業員と会社の共同寄付制度「積水ハウスマッチングプログラム」
従業員が給与から希望する金額を1口100円から積み立て、積み立てた金額に積水ハウスが同額の助成金を加えて寄付する「積水ハウスマッチングプログラム」を2021年5月より導入
2022年度は、全国の従業員から推薦された市民団体の中から、従業員との連携、協働性、SDGsにつながる活動を中心に計94団体に4,580万円の助成を決定



- 「港区アドプト・プログラム」への参加

オフィスの所在地である東京都港区と協定を締結し、「港区アドプト・プログラム」への参加を通じて、オフィス周辺の清掃活動を定期的実施。清掃活動を通じて、入居テナントや地域社会との連携に貢献

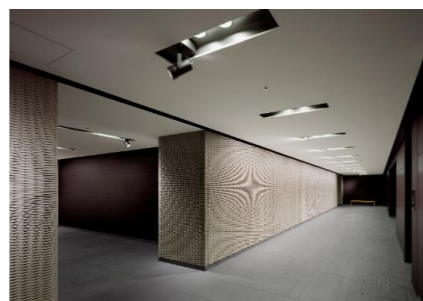


- その他寄付活動

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

■ テナントの安心・安全・快適性

- バリアフリー法の認定ビル：本町南ガーデンシティ
 - 大阪市で初のバリアフリー法認定オフィスビル
 - 建築物移動等円滑化誘導基準に基づく設計
 - 車椅子での使用を考慮し、広い廊下幅や駐車場に車椅子対応の駐車スペース3台分を確保



※バリアフリー法とは、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律をいいます。

■ 地域・コミュニティへの貢献

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



ESGへの取組み ガバナンス(Governance)

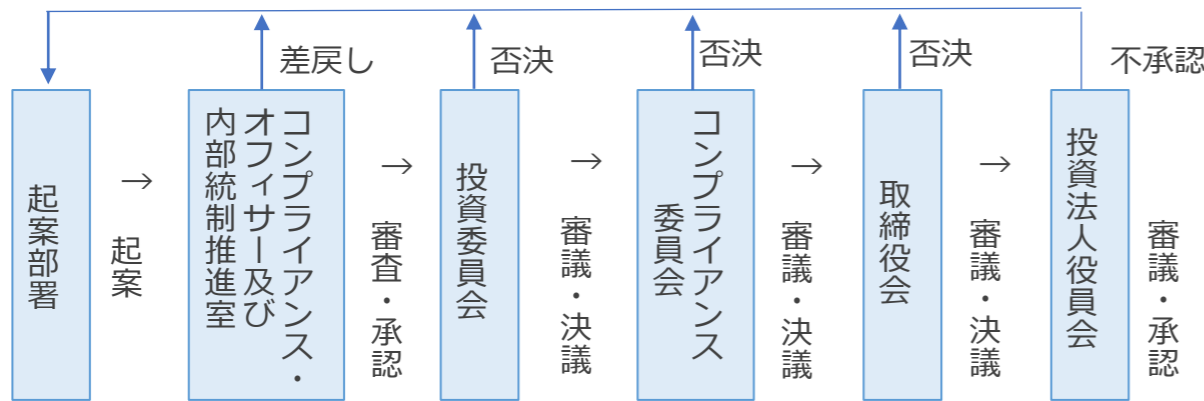
■ コーポレートガバナンス体制の強化

● 役員ダイバーシティの推進

ダイバーシティを重視する考えの下、多様性に富んだ役員の構成を推進。2022年1月には、女性監督役員（山下 玲）を選任し、女性役員比率は33.3%へ上昇。

● 利益相反に対する取組み

意思決定フロー



外部委員の出席及び参加した委員全員の賛成が必須

投資委員会及びコンプライアンス委員会では、それぞれ外部委員の出席及び賛成を要するものとしており、委員会の意思決定における公正性、客観性及び妥当性を確保。

■ ステークホルダーへの情報開示

● ESG特設サイトの新設

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



● 役員会・取締役会の実効性評価

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

● 投資主利益と連動した取組み

・ 積水ハウスによる投資口保有 (セიმボート出資)

積水ハウスの保有投資口数 (保有比率)
200,750口 (4.6%)

・ 資産運用報酬の一部にパフォーマンス連動型を採用

① 総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型
総資産額×(年率0.14%+対東証REIT指数パフォーマンス連動料率 ^(注1))
② DPU及び営業利益連動型
(DPU ^(注2) ×営業利益 ^(注3) ×0.002%)×2 (分割割合)

● 個人投資家向け特設サイト

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



注1：本投資法人の投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンス比較により料率が変動します。
 注2：運用報酬②控除前の分配可能金額を発行済投資口総数で除して算出した金額をいいます。
 注3：運用報酬②控除前の営業利益です。

ポートフォリオ構築方針

▶ 用途別投資比率

「持続可能な生活拠点」としての「住居」と「持続可能な事業活動拠点」としての「オフィスビル」を中核資産とするポートフォリオを構築

用途	具体的なアセットタイプの例	投資比率 (取得価格ベース)	中長期的な投資比率目標	2022年10月期 (第16期)末時点
中核資産 オフィスビル	オフィスビル データセンター	30~55%	45%程度	48.1%
住居	住居 学生寮、社宅	30~55%	45%程度	48.8%
ホテル	ホテル	0~30%	15%程度 (ホテルは10%程度)	3.1%
商業施設等	商業施設 サービスアパートメント シニアハウジング 〔サービス付き高齢者向け住宅、 有料老人ホーム、デイケアセンター〕	0~10%		—

・「中長期的な投資比率目標」は、中長期的に目標とするポートフォリオにおける投資比率の目安を記載しています。当該各比率を達成することについて保証又は約束するものではなく、実際の投資比率は当該各比率と大幅に異なる可能性があります。

▶ 用途別エリア投資比率

用途	重点投資エリア	エリア別投資比率 (取得価格ベース)	2022年10月期 (第16期)末時点
オフィスビル・ホテル・ 商業施設等	三大都市圏 (東京圏、大阪圏、名古屋圏)	80%以上	100.0%
住居	東京圏	70%以上	78.8%

ポートフォリオMAP

(2022年10月期(第16期)末時点)

保有物件数 **120**物件
取得価格合計 **5,544**億円

石川県金沢市 1 物件

R-088 シャーメゾンステージ金沢西泉

三重県四日市市 1 物件

R-089 エスティメゾン鶴の森

大阪府大阪市 10 物件

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

兵庫県神戸市 1 物件

R-093 神戸女子学生会館

北海道札幌市 3 物件

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

宮城県仙台市 1 物件

R-114 シャーメゾンステージ広瀬通

神奈川県 5 物件

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

静岡県静岡市 1 物件

R-113 エスティメゾン静岡鷹匠

福岡県福岡市 7 物件

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

愛知県名古屋市 13 物件

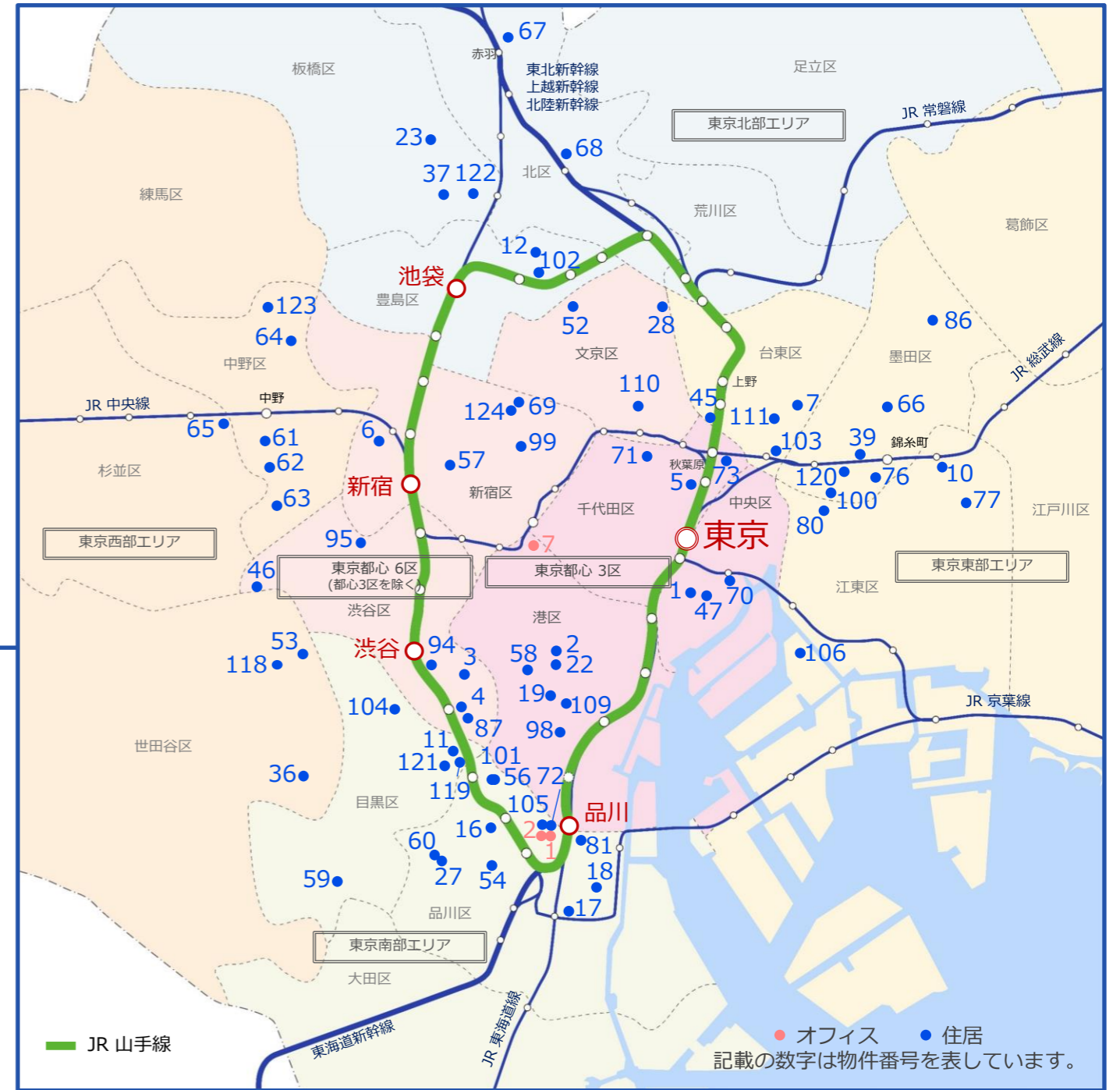
- R-034 プライムメゾン東桜
- R-035 プライムメゾン萱場公園
- R-041 プライムメゾン御器所
- R-048 プライムメゾン高見
- R-049 プライムメゾン矢田南
- R-051 エスティメゾン東白壁
- R-074 エスティメゾン葵
- R-078 プライムメゾン富士見台
- R-079 エスティメゾン鶴舞
- R-115 エスティメゾン東別院
- R-116 エスティメゾン萱場
- R-117 エスティメゾン白壁南
- O-006 広小路ガーデンアベニュー

東京23区内 75 物件

東京23区外 3 物件

東京23区内比率
66.4%
(取得価格ベース)

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



ポートフォリオ一覧①

■ポートフォリオ概要

用途	物件数	PP物件数	PP比率(%) (取得価格ベース)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	平均 築年数
オフィスビル	7物件	7物件	100.0	266,800	48.1	135,975.13	93.9	12.7年
住居	113物件	88物件	84.5	270,466	48.8	422,988.49	97.1	12.5年
ホテル	1物件	1物件	100.0	17,200	3.1	18,092.98	100.0	12.5年
合計	120物件	95物件	92.4	554,466	100.0	577,056.60	96.4	12.6年

■保有物件

物件 番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
O-001	★	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.0	38,577.99	84.5	2011年2月
O-002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.3	19,999.97	100.0	2011年2月
O-003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	7.9	29,657.53	100.0	2011年2月
O-004	★	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	7.0	17,006.94	100.0	2010年5月
O-005	★	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8	4,554.52	100.0	2015年7月
O-006	★	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	1.1	4,442.75	100.0	2011年3月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	9.0	21,735.43	89.4	2006年1月
オフィスビル計				266,800	48.1	135,975.13	93.9	
R-001	★	エステメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	97.3	2005年2月
R-002	★	エステメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	95.6	2004年1月
R-003	★	エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	92.8	2003年6月
R-004	★	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	100.0	2004年10月
R-005	★	エステメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	92.2	2004年2月
R-006	★	エステメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	95.3	2004年8月
R-007	★	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	96.4	2004年7月
R-008		エステメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.4	3,741.01	96.8	2004年7月
R-010	★	エステメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	99.0	2005年11月
R-011	★	エステメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	91.8	2005年11月
R-012		エステメゾン巢鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	95.0	2007年2月
R-013	★	エステメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.5	4,613.04	98.9	2006年3月
R-014		エステメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	94.7	2006年2月
R-015	★	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	100.0	2007年2月
R-016	★	エステメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	96.4	2006年3月
R-017	★	エステメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	94.7	2006年8月
R-018		エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	91.7	2006年6月

(2022年10月期(第16期)末時点)

物件 番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
R-019	★	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	86.5	2006年8月
R-021		エステメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.3	2,824.86	96.7	2007年2月
R-022		エステメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	97.4	2007年2月
R-023		エステメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	95.4	2007年2月
R-027		エステメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	98.3	2007年11月
R-028	★	エステメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	100.0	2008年1月
R-030	★	エステメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.4	9,106.08	99.0	2007年11月
R-033	★	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	0.3	3,924.58	93.5	2007年12月
R-034	★	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	1,500	0.3	3,118.11	97.8	2008年2月
R-035	★	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	801	0.1	2,163.98	100.0	2006年11月
R-036	★	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	92.1	2008年1月
R-037	★	エステメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	92.4	2008年3月
R-038	★	シャームゾンステージ博多	福岡県福岡市	2,360	0.4	9,614.80	100.0	2005年1月
R-039	★	エステメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	97.2	2006年9月
R-040	★	エステメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	95.1	2005年2月
R-041	★	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,950	0.4	4,427.65	98.3	2008年10月
R-042	★	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	96.4	2007年2月
R-043	★	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	0.1	1,798.97	96.1	2006年6月
R-044	★	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	0.3	7,514.76	100.0	1996年2月
R-045	★	エステメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.3	2,324.65	96.2	2006年2月
R-046		エステメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	95.4	2004年9月
R-047	★	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	1.1	6,177.20	93.5	2006年2月
R-048	★	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	1,050	0.2	2,016.79	100.0	2008年8月
R-049	★	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	812	0.1	2,168.59	100.0	2007年7月
R-050	★	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	0.2	6,728.20	100.0	2005年8月
R-051	★	エステメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100.0	2006年2月
R-052	★	エステメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.2	1,498.13	95.6	2009年8月
R-053	★	エステメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	97.7	2010年2月
R-054		エステメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	98.8	2009年6月
R-055	★	エステメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	96.9	2007年11月
R-056	★	エステメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.4	2,675.11	92.5	2003年9月
R-057	★	エステメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	96.3	2009年4月
R-058	★	エステメゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	100.0	2009年11月
R-059		エステメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	100.0	2009年2月
R-060	★	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	95.2	2009年5月
R-061		エステメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.3	2,023.72	98.9	2009年6月
R-062		エステメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	96.1	2009年10月

ポートフォリオ一覧②

(2022年10月期(第16期)末時点)

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
R-063		エステメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	93.2	2009年 2月
R-064		エステメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	95.2	2009年 10月
R-065		エステメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	100.0	2009年 3月
R-066	★	エステメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.4	3,180.90	95.0	2010年 4月
R-067	★	エステメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	99.4	2009年 11月
R-068		エステメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	97.7	2010年 7月
R-069	★	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	0.3	1,650.66	97.6	2012年 11月
R-070	★	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	0.3	1,382.32	88.8	2012年 11月
R-071	★	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	0.4	1,819.90	100.0	2013年 3月
R-072	★	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	0.5	2,512.91	100.0	2011年 1月
R-073	★	シャームゾンステージ秋葉原	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100.0	2006年 10月
R-074	★	エステメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	0.4	4,809.68	96.3	2007年 10月
R-075	★	エステメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.4	5,213.51	95.0	2006年 2月
R-076	★	エステメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.5	9,469.65	99.1	2008年 1月
R-077	★	エステメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	95.9	2007年 9月
R-078	★	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市	2,070	0.4	5,704.63	88.7	2007年 4月
R-079	★	エステメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	0.8	13,812.40	100.0	1999年 11月
R-080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.3	2,180.78	97.7	2013年 5月
R-081	★	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	0.4	2,107.88	100.0	2014年 2月
R-082	★	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	0.6	7,360.37	90.1	2008年 12月
R-083	★	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	0.3	6,019.09	98.5	2009年 11月
R-084	★	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	0.2	4,102.08	98.2	2009年 10月
R-085	★	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2,309	0.4	10,268.74	96.6	2011年 2月
R-086	★	シャームゾンステージ八広	東京都墨田区	1,910	0.3	3,409.16	100.0	2011年 1月
R-087	★	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	0.8	3,010.66	98.6	2014年 6月
R-088		シャームゾンステージ金沢西泉	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100.0	2007年 9月
R-089		エステメゾン鶴の森	三重県四日市市	830	0.1	2,280.00	100.0	2009年 4月
R-091	★	シャームゾンステージ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	98.1	2010年 1月
R-092	★	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	0.9	5,461.13	98.2	2014年 6月
R-093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.1	15,341.68	98.9	2002年 2月
R-094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.4	1,972.59	94.8	2014年 7月
R-095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.5	2,879.20	98.2	2014年 12月
R-096		エステメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	100.0	2005年 8月
R-098	★	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	0.9	3,923.76	95.6	2015年 6月
R-099	★	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	0.8	4,099.04	93.0	2015年 10月
R-100	★	エステメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	100.0	2017年 2月
R-101	★	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	1.4	6,772.89	95.2	2016年 5月
R-102	★	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	0.7	3,921.35	92.4	2017年 1月

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
R-103	★	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	0.3	2,033.06	97.5	2016年 10月
R-104	★	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.5	1,779.17	97.4	2017年 1月
R-105	★	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	0.6	3,569.73	95.9	2011年 1月
R-106	★	エステメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	96.8	2008年 2月
R-108		エステメゾン井尻	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100.0	2008年 1月
R-109	★	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	0.4	1,387.12	90.6	2017年 10月
R-110	★	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	0.5	2,423.46	100.0	2018年 3月
R-111	★	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	0.4	2,259.40	97.7	2018年 11月
R-112	★	エステメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,020	0.5	6,808.84	100.0	1990年 7月
R-113		エステメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	0.1	1,731.52	100.0	2006年 2月
R-114		シャームゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市	865	0.2	2,552.40	100.0	2006年 1月
R-115		エステメゾン東別院	愛知県名古屋市	2,190	0.4	4,856.22	100.0	2009年 2月
R-116	★	エステメゾン萱場	愛知県名古屋市	900	0.2	2,170.80	100.0	2012年 2月
R-117	★	エステメゾン白壁南	愛知県名古屋市	660	0.1	1,240.28	100.0	2014年 1月
R-118	★	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2,580	0.5	1,991.72	94.3	2019年 12月
R-119	★	プライムメゾン目黒	東京都目黒区	2,310	0.4	1,335.62	100.0	2018年 8月
R-120	★	プライムメゾン両国	東京都墨田区	1,530	0.3	1,499.10	86.6	2019年 2月
R-121	★	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区	10,000	1.8	6,033.98	96.8	2019年 11月
R-122	★	プライムメゾン板橋	東京都板橋区	4,800	0.9	4,557.89	95.8	2019年 2月
R-123	★	プライムメゾン江古田の杜	東京都中野区	10,500	1.9	29,048.95	97.4	2018年 7月
R-124	★	プライムメゾン早稲田通り	東京都新宿区	2,200	0.4	1,819.35	97.8	2020年 2月
住居計				270,466	48.8	422,988.49	97.1	
H-001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.1	18,092.98	100.0	2010年 5月
ホテル計				17,200	3.1	18,092.98	100.0	

■ 参考：投資有価証券

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

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

期末鑑定価額一覧①

(2022年10月期(第16期)末時点)

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	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				
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	87,900	△ 1,800	69,754	18,145	90,900	3.1	-	86,600	2.9	-	3.3	-	2,837
O-002	御殿山SHビル	61,700	-	49,326	12,373	63,200	3.3	-	61,100	3.3	-	3.5	-	2,062
O-003	本町南ガーデンシティ	54,800	△ 1,200	42,112	12,687	56,100	3.5	-	54,200	3.2	-	3.7	-	1,995
O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	45,000	-	36,064	8,935	45,900	3.4	-	44,100	3.2	-	3.6	-	1,561
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	6,230	△ 110	4,174	2,055	6,380	3.6	-	6,160	3.7	-	3.8	-	235
O-006	広小路ガーデンアベニュー	7,370	-	6,131	1,238	7,510	3.9	△ 0.1	7,310	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	299
O-007	赤坂ガーデンシティ	51,900	700	50,055	1,844	54,800	3.3	△ 0.1	50,700	3.1	△ 0.1	3.5	△ 0.1	1,797
オフィスビル計		314,900	△ 2,410	257,621	57,278	324,790	-	-	310,170	-	-	-	-	10,789
R-001	エステメゾン銀座	7,770	220	6,595	1,174	8,020	3.3	△ 0.1	7,660	3.5	△ 0.1	3.5	△ 0.1	273
R-002	エステメゾン麻布永坂	2,000	60	1,762	237	2,050	3.4	△ 0.1	1,980	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	74
R-003	エステメゾン恵比寿Ⅱ	2,430	60	2,021	408	2,500	3.4	△ 0.1	2,400	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	88
R-004	エステメゾン恵比寿	935	15	914	20	962	3.3	△ 0.1	923	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	34
R-005	エステメゾン神田	1,910	50	1,545	364	1,950	3.4	△ 0.1	1,890	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	68
R-006	エステメゾン北新宿	1,850	50	1,528	321	1,880	3.6	△ 0.1	1,840	3.6	△ 0.1	3.8	△ 0.1	69
R-007	エステメゾン浅草駒形	2,530	60	2,071	458	2,570	3.6	△ 0.1	2,510	3.6	△ 0.1	3.8	△ 0.1	96
R-008	エステメゾン川崎	2,840	70	2,367	472	2,890	3.7	△ 0.1	2,820	3.7	△ 0.1	3.9	△ 0.1	112
R-010	エステメゾン亀戸	1,910	30	1,479	430	1,940	3.9	△ 0.1	1,900	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	80
R-011	エステメゾン目黒	1,360	40	1,067	292	1,380	3.3	△ 0.1	1,340	3.1	△ 0.1	3.4	△ 0.1	47
R-012	エステメゾン巣鴨	1,880	40	1,587	292	1,910	3.6	△ 0.1	1,840	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	72
R-013	エステメゾン京橋	3,110	△ 10	2,908	201	3,160	4.2	-	3,090	4.1	-	4.3	-	138
R-014	エステメゾン白楽	980	4	881	98	995	4.1	△ 0.1	973	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	44
R-015	エステメゾン南堀江	1,170	30	1,112	57	1,190	3.9	△ 0.1	1,140	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	50
R-016	エステメゾン五反田	3,600	90	3,025	574	3,620	3.8	△ 0.1	3,590	3.5	△ 0.1	4.0	△ 0.1	142
R-017	エステメゾン大井仙台坂	3,040	30	2,696	343	3,100	3.6	△ 0.1	3,020	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	116
R-018	エステメゾン品川シーサイド	2,540	70	2,108	431	2,590	3.6	△ 0.1	2,480	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	97
R-019	エステメゾン南麻布	1,420	40	1,288	131	1,450	3.3	△ 0.1	1,380	3.1	△ 0.1	3.5	△ 0.1	50
R-021	エステメゾン川崎Ⅱ	2,470	40	1,879	590	2,520	3.8	△ 0.1	2,420	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	97
R-022	エステメゾン麻布十番	3,050	10	2,706	343	3,150	3.3	△ 0.1	3,000	3.1	△ 0.1	3.5	△ 0.1	104
R-023	エステメゾン板橋本町	1,050	20	973	76	1,070	3.7	△ 0.1	1,030	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	42
R-027	エステメゾン武蔵小山	1,220	30	1,004	215	1,240	3.7	△ 0.1	1,190	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	47
R-028	エステメゾン千駄木	822	21	674	147	837	3.7	△ 0.1	806	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	33
R-030	エステメゾン博多東	2,680	70	2,188	491	2,710	4.4	△ 0.1	2,660	4.4	△ 0.1	4.5	△ 0.1	130
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	2,260	80	1,766	493	2,270	4.1	△ 0.1	2,250	4.0	△ 0.1	4.3	△ 0.1	99
R-034	プライムメゾン東桜	1,730	30	1,545	184	1,740	4.1	△ 0.1	1,720	4.1	-	4.3	△ 0.1	76
R-035	プライムメゾン萱場公園	959	10	814	144	967	4.3	△ 0.1	956	4.3	-	4.5	△ 0.1	45
R-036	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	932	40	758	173	954	3.6	△ 0.1	922	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	36
R-037	エステメゾン板橋C 6	2,900	60	2,449	450	2,940	3.8	△ 0.1	2,880	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	119
R-038	シャームゾンステージ博多	2,830	10	2,332	497	2,830	4.4	-	2,830	3.7	△ 0.1	4.6	0.1	139
R-039	エステメゾン錦糸町	1,430	60	1,191	238	1,460	3.7	△ 0.1	1,420	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	56
R-040	エステメゾン武蔵小金井	2,100	△ 40	1,739	360	2,160	3.7	△ 0.1	2,080	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	85
R-041	プライムメゾン御器所	2,200	20	1,934	265	2,220	4.2	-	2,190	4.2	-	4.4	-	99
R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	1,120	30	863	256	1,130	3.9	△ 0.1	1,110	3.7	△ 0.1	4.0	△ 0.1	45
R-043	プライムメゾン北田辺	711	11	611	99	715	4.1	△ 0.1	706	3.9	△ 0.1	4.2	△ 0.1	31
R-044	プライムメゾン百道浜	2,240	60	1,902	337	2,250	4.3	△ 0.1	2,230	4.0	△ 0.1	4.5	△ 0.1	109
R-045	エステメゾン秋葉原	2,130	40	1,890	239	2,150	3.7	△ 0.1	2,120	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	85
R-046	エステメゾン笹塚	3,830	50	3,369	460	3,900	3.6	△ 0.1	3,800	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	143
R-047	プライムメゾン銀座イースト	7,320	150	6,169	1,150	7,440	3.5	△ 0.1	7,270	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	267

期末鑑定価額一覧②

(2022年10月期(第16期)末時点)

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	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				
R-048	プライムメゾン高見	1,160	-	1,052	107	1,170	4.1	-	1,150	4.2	-	4.3	-	51
R-049	プライムメゾン矢田南	926	16	839	86	936	4.3	△ 0.1	921	4.3	-	4.5	△ 0.1	42
R-050	プライムメゾン照葉	1,340	20	1,160	179	1,340	4.7	△ 0.1	1,340	4.5	△ 0.1	4.9	△ 0.1	73
R-051	エスティメゾン東白壁	1,790	40	1,598	191	1,820	4.2	△ 0.1	1,770	4.1	△ 0.2	4.4	△ 0.1	79
R-052	エスティメゾン千石	1,480	10	1,328	151	1,510	3.5	△ 0.1	1,470	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	55
R-053	エスティメゾン代沢	2,580	70	2,213	366	2,630	3.5	△ 0.1	2,560	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	94
R-054	エスティメゾン戸越	2,060	40	1,711	348	2,110	3.5	△ 0.1	2,040	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	76
R-055	エスティメゾン西天満	1,800	40	1,596	203	1,830	3.9	△ 0.1	1,780	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	75
R-056	エスティメゾン白金台	3,050	70	2,366	683	3,070	3.4	△ 0.1	3,020	3.2	△ 0.1	3.5	△ 0.1	108
R-057	エスティメゾン東新宿	2,000	80	1,593	406	2,050	3.5	△ 0.1	1,980	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	74
R-058	エスティメゾン元麻布	1,820	70	1,506	313	1,860	3.3	△ 0.1	1,800	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	63
R-059	エスティメゾン都立大学	1,000	29	837	162	1,030	3.4	△ 0.1	992	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	36
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1,160	30	989	170	1,180	3.6	△ 0.1	1,150	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	43
R-061	エスティメゾン中野	2,050	40	1,806	243	2,080	3.6	△ 0.1	2,040	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	79
R-062	エスティメゾン新中野	1,100	30	976	123	1,120	3.7	△ 0.1	1,090	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	42
R-063	エスティメゾン中野富士見町	1,090	30	947	142	1,120	3.6	△ 0.1	1,070	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	41
R-064	エスティメゾン哲学堂	1,260	20	1,102	157	1,280	3.7	△ 0.1	1,250	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	49
R-065	エスティメゾン高円寺	1,350	60	1,121	228	1,370	3.5	△ 0.1	1,340	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	49
R-066	エスティメゾン押上	2,820	70	2,384	435	2,870	3.7	△ 0.1	2,800	3.7	△ 0.1	3.9	△ 0.1	111
R-067	エスティメゾン赤羽	3,640	90	3,087	552	3,700	3.8	△ 0.1	3,620	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	147
R-068	エスティメゾン王子	1,860	10	1,557	302	1,890	3.8	△ 0.1	1,850	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	75
R-069	プライムメゾン早稲田	1,910	50	1,493	416	1,930	3.4	△ 0.1	1,890	3.2	△ 0.1	3.5	△ 0.1	68
R-070	プライムメゾン八丁堀	1,660	30	1,370	289	1,680	3.4	△ 0.1	1,640	3.2	△ 0.1	3.5	△ 0.1	59
R-071	プライムメゾン神保町	2,180	50	1,853	326	2,210	3.6	△ 0.1	2,160	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	3,420	60	2,860	559	3,450	3.4	△ 0.1	3,410	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	121
R-073	シャームゾンステージ秋葉原	624	16	587	36	635	3.7	△ 0.1	619	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	25
R-074	エスティメゾン葵	2,600	70	2,336	263	2,640	4.1	△ 0.1	2,580	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	114
R-075	エスティメゾン薬院	2,700	60	2,545	154	2,750	3.9	△ 0.1	2,680	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	114
R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	10,100	240	7,868	2,231	10,200	3.5	△ 0.1	10,000	3.3	△ 0.1	3.6	△ 0.1	369
R-077	エスティメゾン大島	11,400	400	8,261	3,138	11,500	3.5	△ 0.1	11,200	3.3	△ 0.1	3.6	△ 0.1	413
R-078	プライムメゾン富士見台	2,220	40	2,141	78	2,250	4.5	△ 0.1	2,210	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	108
R-079	エスティメゾン鶴舞	5,070	110	4,484	585	5,120	4.6	△ 0.1	5,050	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	249
R-080	プライムメゾン森下	2,220	40	1,817	402	2,250	3.6	△ 0.1	2,210	3.6	△ 0.1	3.8	△ 0.1	84
R-081	プライムメゾン品川	2,230	60	1,875	354	2,260	3.6	△ 0.1	2,210	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	82
R-082	プライムメゾン大通公園	3,200	20	3,018	181	3,220	4.2	△ 0.1	3,170	4.0	△ 0.1	4.3	△ 0.1	151
R-083	プライムメゾン南2条	2,020	60	1,799	220	2,030	4.3	△ 0.1	2,010	4.1	△ 0.1	4.4	△ 0.1	101
R-084	プライムメゾン鴨々川	1,250	30	1,172	77	1,250	4.3	△ 0.1	1,250	4.1	△ 0.1	4.4	△ 0.1	64
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	2,464	-	2,126	337	2,340	4.7	-	2,330	4.5	-	4.8	-	128
R-086	シャームゾンステージ八広	2,080	40	1,806	273	2,100	4.0	△ 0.1	2,070	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	87
R-087	プライムメゾン恵比寿	5,560	170	4,238	1,321	5,620	3.1	△ 0.1	5,490	2.9	△ 0.1	3.2	△ 0.1	178
R-088	シャームゾンステージ金沢西泉	978	22	999	△ 21	990	5.0	△ 0.1	973	4.8	△ 0.1	5.2	△ 0.1	55
R-089	エスティメゾン鶴の森	832	18	757	74	840	5.1	△ 0.1	828	4.9	△ 0.1	5.3	△ 0.1	46
R-091	シャームゾンステージ日野	1,550	40	1,285	264	1,550	4.2	△ 0.1	1,550	4.0	△ 0.1	4.3	△ 0.1	69
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	5,160	130	4,578	581	5,250	3.8	△ 0.1	5,060	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	210
R-093	神戸女子学生会館	6,310	140	5,198	1,111	6,340	4.4	△ 0.1	6,280	4.2	△ 0.1	4.5	△ 0.1	320
R-094	プライムメゾン渋谷	2,720	40	2,372	347	2,780	3.4	△ 0.1	2,660	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	97
R-095	プライムメゾン初台	3,280	80	2,897	382	3,350	3.5	△ 0.1	3,210	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	122

期末鑑定価額一覧③

(2022年10月期(第16期)末時点)

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	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				
R-096	エスティメゾン上町台	1,200	20	1,051	148	1,210	4.0	△ 0.1	1,190	3.7	△ 0.1	4.2	△ 0.1	50
R-098	プライムメゾン白金高輪	5,380	80	4,766	613	5,500	3.4	△ 0.1	5,260	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	193
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	4,260	10	4,086	173	4,370	3.5	△ 0.1	4,210	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	159
R-100	エスティメゾン森下	711	△ 15	627	83	721	3.8	△ 0.1	706	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	27
R-101	プライムメゾン白金台タワー	10,800	300	7,894	2,905	11,000	3.3	△ 0.1	10,700	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	367
R-102	プライムメゾン大塚	4,640	70	3,658	981	4,740	3.5	△ 0.1	4,600	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	168
R-103	プライムメゾン浅草橋	2,100	30	1,667	432	2,150	3.5	△ 0.1	2,080	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	76
R-104	プライムメゾン代官山	3,310	100	2,506	803	3,390	3.3	△ 0.1	3,270	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	113
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	4,670	140	3,389	1,280	4,730	3.4	△ 0.1	4,640	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	164
R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	7,460	210	5,721	1,738	7,630	-	-	7,380	3.8	△ 0.1	-	-	359
R-108	エスティメゾン井尻	431	10	388	42	433	4.4	△ 0.1	430	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	20
R-109	プライムメゾン三田綱町	2,460	70	2,038	421	2,500	3.6	△ 0.1	2,440	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	91
R-110	プライムメゾン本郷	3,000	110	2,588	411	3,030	3.6	△ 0.1	2,980	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	111
R-111	プライムメゾン蔵前	2,510	40	2,175	334	2,550	3.7	△ 0.1	2,490	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	95
R-112	エスティメゾン横浜青葉台	3,490	90	2,998	491	1,650	4.1	△ 0.1	1,620	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	153
						1,890	4.2	△ 0.1	1,840	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	
R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	663	1	662	0	670	4.9	△ 0.1	660	4.7	△ 0.1	5.1	△ 0.1	36
R-114	シャームゾンステージ広瀬通	934	5	870	63	946	4.2	△ 0.1	929	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	44
R-115	エスティメゾン東別院	2,210	10	2,262	△ 52	2,220	4.3	△ 0.1	2,200	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	102
R-116	エスティメゾン萱場	949	2	935	13	958	4.5	△ 0.1	945	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	45
R-117	エスティメゾン白壁南	692	10	681	10	697	4.3	△ 0.1	690	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	30
R-118	プライムメゾン下北沢	2,670	60	2,639	30	2,740	3.3	△ 0.1	2,640	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	91
R-119	プライムメゾン目黒	2,420	50	2,356	63	2,480	3.3	△ 0.1	2,390	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	82
R-120	プライムメゾン両国	1,580	30	1,573	6	1,610	3.5	△ 0.1	1,560	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	57
R-121	プライムメゾン中目黒	10,800	200	10,212	587	11,100	3.3	△ 0.1	10,700	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	369
R-122	プライムメゾン板橋	5,000	140	4,965	34	5,110	3.5	△ 0.1	4,950	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	181
R-123	プライムメゾン江古田の杜	10,900	100	11,173	△ 273	10,700	-	-	11,000	4.2	-	-	-	549
R-124	プライムメゾン早稲田通り	2,520	100	2,261	258	2,530	3.3	△ 0.1	2,510	3.1	△ 0.1	3.4	△ 0.1	83
住居計		310,093	6,605	265,414	44,678	314,566	-	-	307,149	-	-	-	-	12,387
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	18,100	-	16,691	1,408	18,400	3.6	-	17,800	3.4	-	3.8	-	670
ホテル計		18,100	-	16,691	1,408	18,400	-	-	17,800	-	-	-	-	670
ポートフォリオ合計		643,093	4,195	539,726	103,366	657,756	-	-	635,119	-	-	-	-	23,847

- ・ 「期末算定価額」、「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。
- ・ 「前期比」の算出にあたっては、2022年4月期(第15期)末保有物件については、2022年4月期(第15期)末時点と2022年10月期(第16期)末時点の比較を記載し、2022年8月2日に取得した物件については、取得時において入手した各不動産鑑定評価書の価格時点である2022年6月1日時点と2022年10月期(第16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

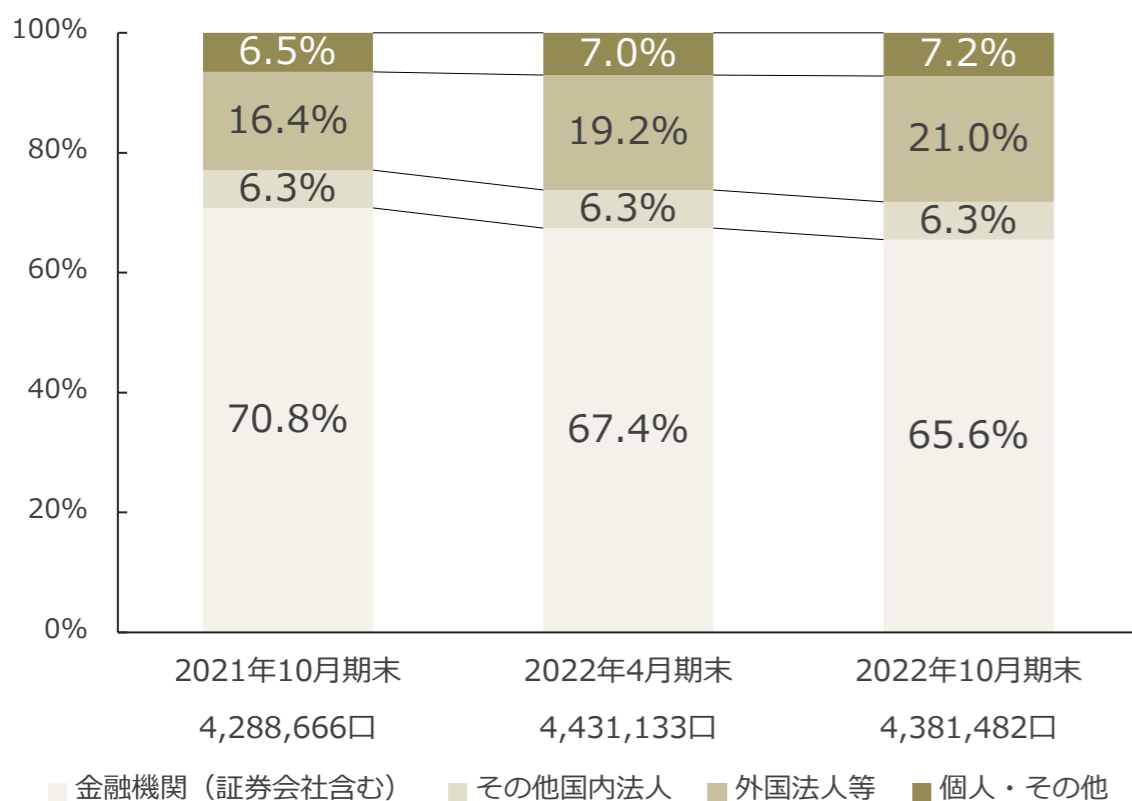
所有者別投資口数

所有者区分	2022年4月期末		2022年10月期末		増減	
	投資口数(口)	比率(%)	投資口数(口)	比率(%)	投資口数(口)	(pt.)
個人・その他	311,312	7.0	313,526	7.2	+ 2,214	+0.2
金融機関	2,766,973	62.4	2,728,418	62.3	△38,555	△0.1
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	356,839	8.1	339,080	7.7	△17,759	△0.4
信託銀行	2,061,769	46.5	2,039,837	46.6	△21,932	+0.1
生命保険会社	70,074	1.6	70,144	1.6	+70	—
損害保険会社	—	—	—	—	—	—
信用金庫	115,942	2.6	121,698	2.8	+5,756	+0.2
その他	162,349	3.7	157,659	3.6	△4,690	△0.1
その他国内法人	278,813	6.3	275,592	6.3	△3,221	—
外国法人等	852,468	19.2	918,266	21.0	+65,798	+1.8
証券会社	221,567	5.0	145,680	3.3	△75,887	△1.7
合計	4,431,133	100.0	4,381,482	100.0	△49,651	—

所有者別投資主数

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

所有者属性別投資口数割合の推移 (投資口数ベース)



投資主上位5社 (2022年10月期(第16期)末時点)

名称	所有投資口数	所有投資口比率
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,130,285	25.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	689,267	15.7%
積水ハウス株式会社	200,750	4.6%
野村信託銀行株式会社(投信口)	190,116	4.3%
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	64,016	1.5%

主な組入れグローバルインデックス

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

資産運用会社の概要

資産運用会社の概要



代表取締役社長
阿部 亨

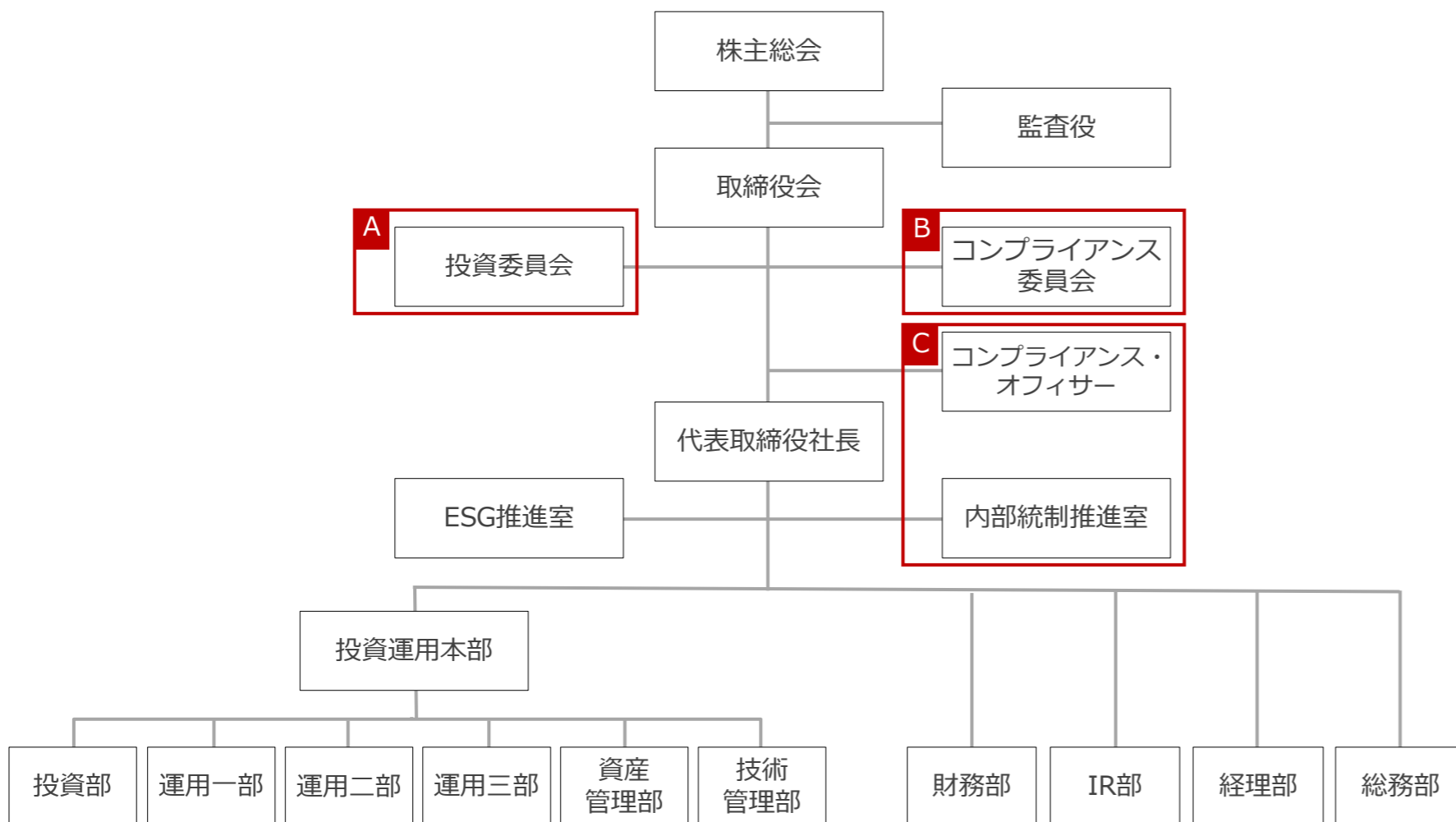
商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
設立日	2014年2月17日
資本金	400百万円
役職員数	66名 (2022年10月末日現在)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2) 第96411号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第2791号
ウェブサイト	https://sekisuihouse-am.co.jp/

資産運用報酬体系

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

注1：本投資法人の投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンス比較により料率変動します。
注2：運用報酬②控除前の分配可能金額を発行済投資口総数で除して算出した金額をいいます。
注3：運用報酬②控除前の営業利益です。

組織図



コンプライアンス体制

A 運用方針その他の資産運用に関する事項等を審議し、決定する機関

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

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

B 資産運用におけるコンプライアンスに関する事項を審議し、決定する機関

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

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

C コンプライアンスを担当する機関

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

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

各用語について

P.5(積水ハウス・リート投資法人 (SHR)の特徴)

- 「本町ガーデンシティ」については、特段の記載がない限り、用途別の数値の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分をそれぞれ1物件として算出しています。なお、ポートフォリオ全体、エリア別、築年数別の分布状況等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。
- 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。本資料において同じです。
- 「資産規模」におけるJ-REIT60銘柄中の順位は、2023年1月19日現在において公表されている情報に基づき記載しています。
- 「グリーン認証取得割合」は本書の日付現在のグリーン認証取得割合の実績を記載しています。
- 「信用格付」は、2023年1月28日現在において取得している信用格付を記載しています。

P.6(資産規模と1口当たり分配金の推移)

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

P.13(2022年10月期 (第16期) 運用ハイライトと今後の取組み)

- 「実績」における各計数は、「外部成長」の欄を除き特段の記載がない場合、2022年10月期 (第16期) 末現在を記載しています。
- 「外部成長」の入替施策 (2022年8月)における「ホテル1物件」は「ザ・リッツ・カールトン京都」、「住居2物件」は「プライムメゾン江古田の杜」及び「プライムメゾン早稲田通り」を指します。本資料において同じです。
- 「住居2物件」の「平均築年数」は、2022年6月17日時点の各築年数を取得価格で加重平均し算出しています。本資料において同じです。
- 「住居2物件」の「償却後平均鑑定NOI利回り」は、2022年6月1日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIから2022年6月15日付にて公表した「2022年4月期 (第15期) 決算短信」に記載の業績予想 (2022年10月期 (第16期)及び2023年4月期 (第17期))における想定減価償却費を年換算した金額の合計を控除した金額をそれぞれの取得価格にて除した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。本資料において同じです。

P.15(オフィスビル：ポートフォリオ状況)

- 「ポートフォリオ一覧」の「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。
- 「ポートフォリオ一覧」の「オフィスビルポートフォリオ合計(賃料固定型ML考慮後)」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 (ただし、本町ガーデンシティ (オフィス部分) については賃料固定型ML契約に基づく賃料単価) を賃貸面積で加重平均して算出しています。

P.18(オフィスビル：運用状況③)

- 御殿山SHビルの賃貸借契約の「残存期間」は、本資料の日付現在の残存年数を記載しています。

P.19(オフィスビル：賃料動向)

- 「レントギャップ」は、各期末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(シービーアールイー(株)が査定した基準階における新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。なお、各期末時点のオフィスビルポートフォリオを基に、一棟貸しテナント物件の「御殿山SHビル」及び賃料固定型MLを採用する「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」を除いて算出しています。

各用語について

P.21(住居：稼働率推移)

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

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

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

P.30(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.31(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.70～P.72をご参照下さい。

P.45(1口当たり分配金の変動要因(実績))

- 「NOI利回り」は、実績NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計(期中において譲渡した譲渡資産及び取得資産を含みます。)で除して算出した利回りを記載し、「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。本資料において同じです。

P.47(1口当たり分配金の変動要因(業績予想))

- 「NOI利回り」は、予想NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計(期中において譲渡予定の譲渡資産及び取得予定の取得資産を含みます。)で除して算出した利回りを記載し、「期中平均稼働率」は、各期に属する各月末毎の予想稼働率の平均値を記載しています。本資料において同じです。

P.49(資産入替：概要(2022年10月期(第16期)実績))

- 「ホテル1物件」の「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」は、2021年10月期(第14期)及び2022年4月期(第15期)におけるNOI及び償却後NOIのそれぞれの合計を取得価格合計22,120百万円にて除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「ホテル1物件」の「築年数」は、2022年6月17日時点の築年数を記載しています。
- 「シニアアセット」とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、デイケアセンターをいいます。本資料において同じです。
- 「住居2物件」の「平均鑑定NOI利回り」は、2022年6月1日時点の各鑑定評価書に基づく各鑑定NOIを各取得価格で除して算出した各鑑定NOI利回りを、取得価格で加重平均し算出しています。
- 「消却前の発行済投資口の総数に対する割合」は、自己投資口消却前の発行済投資口の総数4,431,133口に対する「取得した投資口の総数」の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料において同じです。

各用語について

- 「合同会社Gemini1匿名組合出資持分」の「裏付資産」は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%であり、本投資法人の未取得部分です。以下、同じです。なお、本投資法人は、本物件のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%及び5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））と10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権を保有しています。

P.52(資産入替：プライムメゾン江古田の杜の概要)

- 「ニチイホーム江古田の杜」におけるテナントとの賃貸借契約の残存期間は、2022年6月17日時点の残存年数を記載しています。
- 「マストワン江古田の杜」におけるテナントとの賃貸借契約の平均残存期間は、2022年6月17日時点の各テナントとの賃貸借契約の残存年数を賃貸面積で加重平均し記載しています。

P.54(資産入替：匿名組合出資持分の取得)

- 「裏付資産の賃貸可能面積」は、裏付資産となる不動産信託受益権の準共有持分の対象となる区分所有権に係る各専有部分の賃貸可能面積に裏付資産となる不動産信託受益権の準共有持分である34.55%を乗じた面積をそれぞれ小数第3位を四捨五入して合計して記載しています。

P.55(アセットタイプ別分散状況)

- 「平均築年数」は、2022年10月期（第16期）末時点の築年数を取得価格で加重平均し算出しています。
- 「エスティメゾン横浜青葉台」は、築年数別の分散状況の算出についてはノース棟及びサウス棟をそれぞれ1物件として算出しています。

P.58(住居：エリア別賃料動向)

- 「レントギャップ」は、2022年10月期（第16期）末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料（スタイルアクト(株)が査定した新規成約見込賃料）との乖離率を表しています。なお、契約賃料がマーケット賃料を上回っているエンドテナントについては除外し算出しています。

P.63(ESGへの取組み 環境 (Environment))

- 環境配慮設備の累計導入実績「LED照明への変更」の物件数は、住居の共用部においてLED照明を設置した物件数を記載しています。

P.68～69(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。

P.70～72(期末鑑定価額一覧)

- 「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、「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」及び「プライムメゾン江古田の杜」は、土地の使用権原が定期借地権でその収益期間が有限であることから有期還元法を採用しており、「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、「割引率」は「エスティメゾン豊洲レジデンス」においては、便宜上、保有期間満了時までの割引率を、「プライムメゾン江古田の杜」においては、1年目から10年目までの割引率を記載しています。

<本資料の説明にあたって>

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

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

2023年1月28日 IR説明資料

-
- 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。
 - 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



積水ハウス・リート投資法人