12th

2020年10月期

決算説明資料

SEKISUI HOUSE 積水ハウス・リート投資法人

2020年12月16日

基本理念にもとづく
積水ハウス・リート投資法人のビジョン

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

本投資法人は、積水ハウスグループが掲げる「人間愛」を根本哲学とする企業理念の下、投資主やテナント、資産運用会社の従業員をはじめとする全てのステークホルダーと共に発展することで本投資法人の持続的な成長による投資主価値の最大化を目指しています。

また、資産運用を通じて積水ハウスと共に建物の価値向上を追求し、住むひと・働くひと・訪れるひと及び地域社会に対し、安全・安心・快適で豊かな環境に配慮した新しい時代の社会資本となる質の高い不動産を提供してまいります。

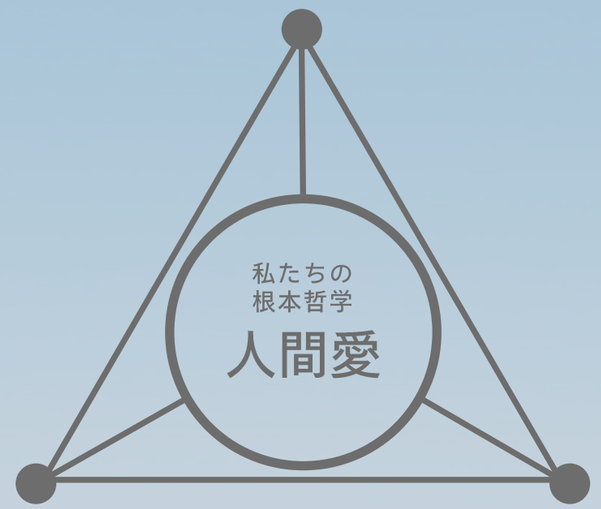
そして、ESG(環境・社会・ガバナンス）戦略を通じて社会課題への取組みを推進し、人生100年時代をリードする投資法人として社会と投資法人相互の持続可能性を追求し、豊かな未来の創造に貢献します。

積水ハウスのグローバルビジョン

「わが家」を世界一 幸せな場所にする

積水ハウスグループの企業理念

私たちの基本姿勢
真実・信頼



私たちの目標
最高の品質と技術

私たちの事業の意義
人間性豊かな住まいと
環境の創造

なお上記ビジョンの見直しに当たり2020年12月15日時点にて運用ガイドラインの見直しを行っています。

Contents

Summary

001 エグゼクティブサマリー
002 ポートフォリオサマリー
003 2020年10月期(第12期)決算概要
005 業績予想(2021年4月期(第13期)・2021年10月期(第14期))
007 損益比較
008 1口あたり分配金とNAVの推移
009 鑑定評価額の推移

Portfolio of SHR

011 オフィスビルポートフォリオ状況
014 住居ポートフォリオ状況
017 ホテルポートフォリオ状況

Financial Base

019 財務の状況
021 主要経営指標の推移

Growth Strategy

023 内部留保の取崩し方針
024 成長戦略
025 積水ハウスの都市再開発事業
026 ESG戦略

Appendix

031 貸借対照表
032 ポートフォリオ稼働率
033 住居ポートフォリオの解約と稼働の状況
034 住居ポートフォリオの状況(エリア別賃料動向)
035 ポートフォリオMAP
036 ポートフォリオ構築方針
037 ポートフォリオ一覧
039 有利子負債一覧
042 期末鑑定価額一覧
045 投資主の状況
046 資産運用会社の概要
047 各用語について

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

エグゼクティブサマリー

1 2020年10月期(第12期)の分配金は1,685円と公表予想値を+21円上回って着地

- ✓ 1口当たり分配金実績は前期比+20円増(+1.2%)、2020年6月15日公表予想比+21円増(+1.3%)
- ✓ 新型コロナウイルス感染症の影響額(1口当たり △0.3円)については内部留保を取崩して分配
- ✓ 1口当たり予想分配金は、2021年4月期(第13期)1,641円、2021年10月期(第14期)1,626円
  新型コロナウイルス感染症による1口当たりの影響額(テナント退去は含まない)として
  第13期△ 0.8円、第14期△61円と予想し、内部留保を取崩して分配する予定

2 財務基盤の安定化を継続して推進

- ✓ 当期にグリーンボンド(第7回債･第8回債)を発行し、投資法人債を3期連続・総額215億円起債
- ✓ 保守的な水準でのLTVコントロール方針を維持する考え(第12期末時点LTV 45.1%)
- ✓ 新型コロナウイルス感染症後においても同格付を維持(JCR:AA,R&I:AA-)

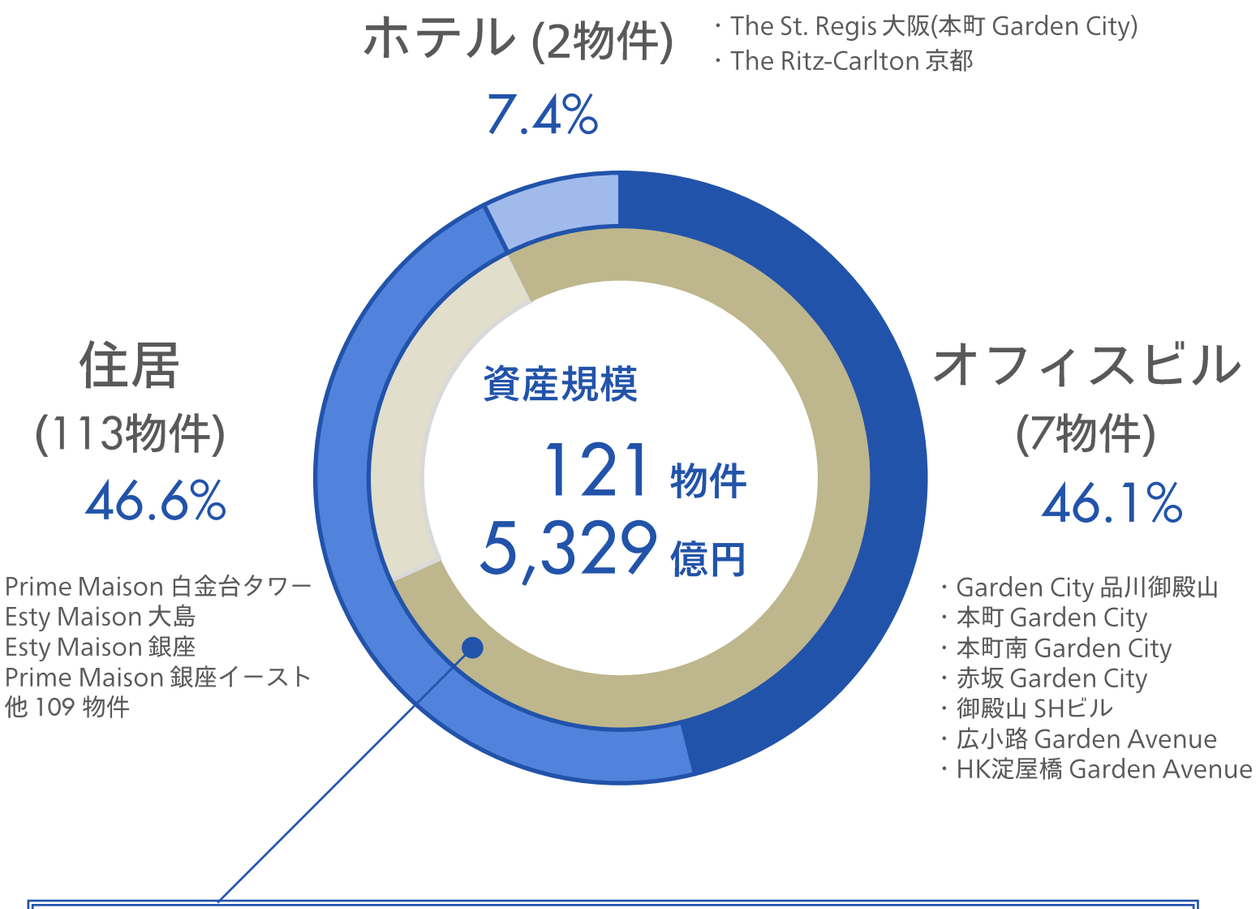
3 12月に本投資法人初となるESGレポートを発行し、ESG推進を強める姿勢

- ✓ ESGについてマテリアリティの特定及びKPIの設定をし、重要課題の解決に向けた取組みを表明
- ✓ GRESBリアルエステイトの2020年評価で4年連続での「Green Star」を取得
- ✓ TCFD提言への賛同表明など着実にESGの取組み強化を進展

ポートフォリオサマリー

■ ポートフォリオ分散状況 (第12期末時点・取得価格ベース)

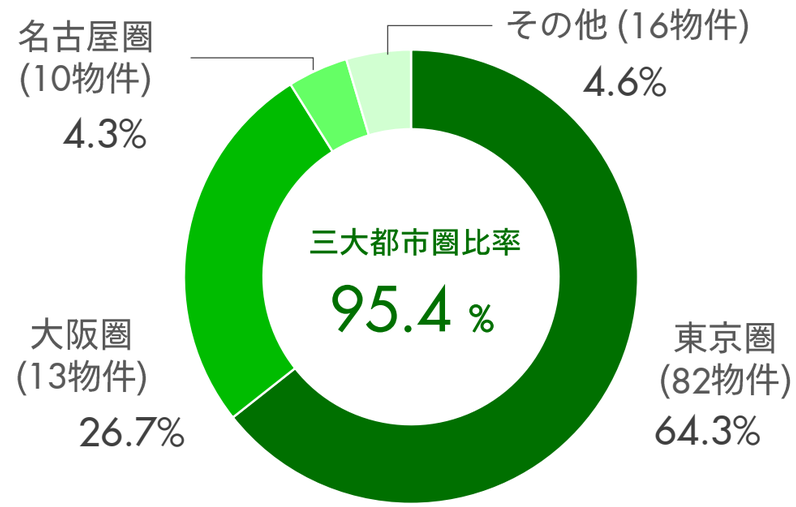
➢ 用途別内訳



積水ハウスグループからの取得比率　75.7%
4,033億円/ 59物件

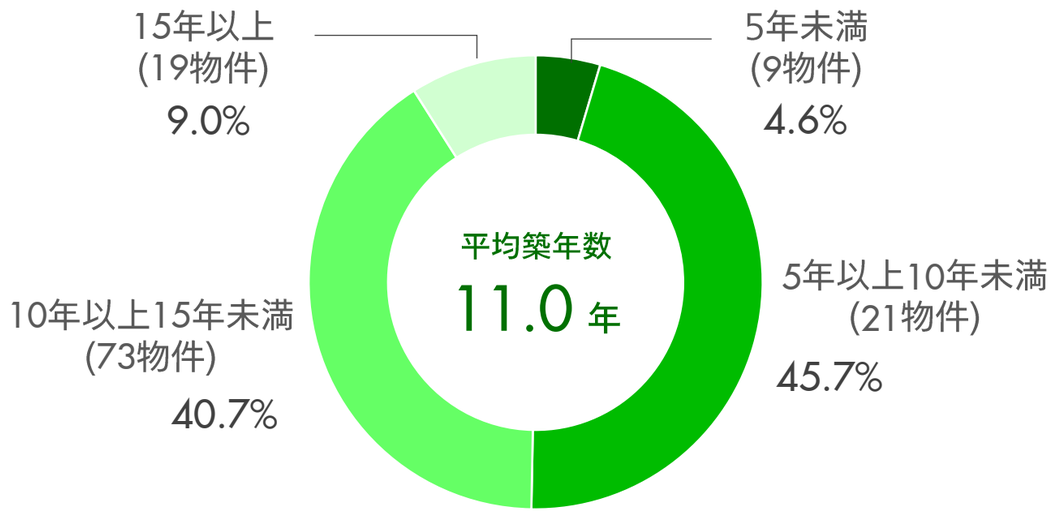
積水ハウス	3,852億円/ 46物件
積水ハウス不動産(6社)	181億円/ 13物件

➢ エリア別内訳



三大都市圏比率
オフィスビル100%　住居 90%　ホテル100%

➢ 築年数別内訳



平均築年数
オフィスビル10.3年　住居 12.0年　ホテル8.5年

- 本町ガーデンシティのオフィスビル部分とホテル部分は各1物件として用途別の物件数を算出

2020年10月期(第12期) 決算概要

- 前期比では第11期取得物件の通期稼働により増収も、住居稼働率の低下及び第10期取得物件の固都税費用化等のコスト増により小幅増益。分配金は新型コロナウイルス感染症の影響部分について内部留保を取り崩し増配にて着地
- 公表予想比では新型コロナウイルス感染症の影響が想定より軽微に収まり、予想を保守的に見立てていたため、当期純利益は公表予想を上回って着地

(百万円)

	第12期実績	前期比	公表予想比	前期実績	公表予想値 (2020年6月15日)
営業収益	14,826	+236	△21	14,590	14,847
営業利益	7,868	△5	+89	7,874	7,779
経常利益	6,993	+1	+107	6,991	6,886
当期純利益	6,992	+1	+107	6,991	6,885
内部留保取崩額	233	+84	△17	149	250
分配総額	7,226	+85	+90	7,140	7,136
1口当たり当期純利益	1,630円	−	+25円	1,630円	1,605円
1口当たり分配金	1,685円	+20円	+21円	1,665円	1,664円

内部留保残高(第12期末)：1,482百万円(RTA 832百万円・圧縮積立金 649百万円)

	NOI		NOI利回り		期中平均稼働率	
	第12期実績	前期比	第12期実績	前期比	第12期実績	前期比
オフィスビル	5,140百万円	△18百万円	4.2%	−	99.9%	+0.2pt.
住居	5,671百万円	△133百万円	4.6%	△0.1pt.	96.4%	△1.0pt.
ホテル	798百万円	+132百万円	4.1%	+0.3pt.	100%	−
ポートフォリオ全体	11,610百万円	△20百万円	4.4%	−	97.4%	△0.6pt.

第12期業績への影響要因

■ アセットタイプ(テナント)別の運用状況

➢ オフィスビル

- 公表予想比で附加使用料がリモートワークの進展等の影響で減収となるが、コストを保守的に見立てていたため利益は上振れで着地
- 第12期に生じた空室(2区画)については、いずれも入居済(2区画とも当期中に完了済)
- オフィスのリーシングに係るコスト等については予定通り内部留保を取崩して分配
- オフィステナントから賃料の減免・猶予の要請はあるが、現時点での減額実績はゼロ。協議中テナントとは協議を継続

➢ 住居

- 春以降マーケットの鈍化傾向により公表予想比で収入面がダウンしたが、入替コスト等を保守的に見立てていたため利益は上振れで着地
- 足許、新規契約件数の落ち込みは見られないものの、解約件数の増加により稼働率は公表予想比で0.2pt下落
- 住居テナントの賃料の減免・猶予の影響は極めて軽微に留まり、2020年5月以降の賃料の未収状況もこれまでの水準とほぼ同じ

	2020年5月～7月	2020年8月～10月	合計
新規契約件数	400件	445件	845件
解約件数	420件	422件	842件

・未収率(3か月以上未収、住居テナントに限る)

2019年4月期 (第9期)	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)
0.52%	0.60%	0.40%	0.63%

➢ 商業テナント

- 商業テナントからの賃料等の減免・猶予の要請は現在も一定程度あるが、第11期決算発表時点から大きく増えていない状況

➢ 各アセットタイプ(テナント)からの賃料の減免･猶予等の状況

	2020年6月15日時点			2020年11月末日時点					
	要請	実施件数		要請	実施件数		取下等	協議中	退去
		減免	猶予		減免	猶予			
オフィステナント	2件	- 件	- 件	3件	- 件	- 件	2件	1件	- 件
商業テナント	22件	1件	1件	23件	3件	5件	13件	1件	1件
住居テナント	数件	- 件	- 件	数件	- 件	- 件	- 件	- 件	- 件
ポートフォリオ合計		1件	1件		3件	5件	15件	2件	1件

- 同一テナントで減免と猶予を実施した場合には、減免として件数を算定しています

✓ 新型コロナウイルス感染症の影響額(賃料減免 △1.4百万円、1口当たり △0.3円)については内部留保を取崩して分配

■ SHR投資口価格パフォーマンス連動の資産運用報酬

- 「対東証REIT指数パフォーマンス連動料率」は第11期末時点で△4%(アンダーパフォーム)
  資産運用報酬①の料率は基準料率(0.14%)から△0.004%を減じた0.136%

業績予想(2021年4月期(第13期) ・2021年10月期(第14期))

- 第13期は新型コロナウイルス感染症による影響を受け減益予想となるが、減益の一部につき内部留保を取崩すことで分配金の安定化を図る
- 第14期はホテルの変動賃料がゼロになるなど第13期予想より大きなマイナスが生じる見込みであるが、内部留保を取崩すことにより分配金の減額幅の縮小化を図る

(百万円)

	第13期予想	第12期実績比	第14期予想	第13期予想比
営業収益	14,868	+42	14,526	△341
営業利益	7,714	△153	7,439	△274
経常利益	6,814	△178	6,525	△289
当期純利益	6,814	△178	6,525	△289
内部留保取崩額	223	△10	448	+224
分配総額	7,037	△188	6,973	△64
1口当たり当期純利益	1,588円	△42円	1,521円	△67円
1口当たり分配金	1,641円	△44円	1,626円	△15円

内部留保残高(第14期末)：810百万円(RTA 498百万円・圧縮積立金 312百万円)

	NOI		NOI利回り		期中平均稼働率	
	第13期予想	第14期予想	第13期予想	第14期予想	第13期予想	第14期予想
オフィスビル	5,127百万円	5,067百万円	4.2%	4.1%	99.6%	99.1%
住居	5,613百万円	5,591百万円	4.5%	4.5%	96.5%	96.4%
ホテル	774百万円	513百万円	3.9%	2.6%	100%	100%
ポートフォリオ全体	11,514百万円	11,173百万円	4.3%	4.2%	97.4%	97.2%

第13期・第14期業績予想の想定

■ アセットタイプ(テナント)別の予想の想定

➢ オフィスビル

- オフィスの空室については、第13期は現時点でほぼ確定済みの状況。
  第14期については、11月末日時点で解約が確定済み及び解約が予告されている区画に別途空室リスク(期当たり2千万円強のマイナス相当)を見込んで予想
- 第13期の附加使用料は第11期期中に実施した一部オフィスビルのパススルー化の影響を加味しているが、これまでより保守的な水準で予想
  第14期については、第12期実績と比べ保守的な水準で予想
- オフィステナントの更新については確定済みのものを除き、賃料の増額は行わないものとして予想

➢ 住居

- 足許、解約率が前年対比で増加傾向にあるため、前年対比で解約件数が1割程度多い想定で第13期・第14期の稼働率を保守的に予想
- 第14期は新型コロナウイルス感染症の影響につき一定程度回復基調にあると想定するが稼働率の水準は第12期実績と同水準と保守的に予想
- 住居テナントの賃料増額については、第12期末時点で確定しているものを除き、期中での増額分を織り込まないで予想

➢ ホテル

- セントレジスホテル大阪(本町GC)の第13期、第14期の賃料は確定賃料で計上(収益連動賃料はゼロ)
- ザ・リッツ・カールトン京都の第13期賃料は第12期賃料と同額で確定済み
  第14期賃料は本書の日付時点で歩合賃料が発生しない見込みのため固定賃料のみの計上とするが、第13期賃料との差額については全額内部留保を取崩して分配する方針

➢ 商業テナント

- 商業テナントからの賃料の減免・猶予の要請は前期末時点から大きく変動していないため、第13期、第14期ともにほぼ影響なしと予想

■ SHR投資口価格パフォーマンス連動の資産運用報酬

- 「対東証REIT指数パフォーマンス連動料率」が第12期末時点で+7%(アウトパフォーム)
  資産運用報酬①の料率は、第13期は基準料率(0.14%)に+0.007%を加えた0.147%、
  第14期は基準料率(0.14%)に+0.003%を加えた0.143%(基準値との増減の平均値を採用)をもとに予想

損益比較

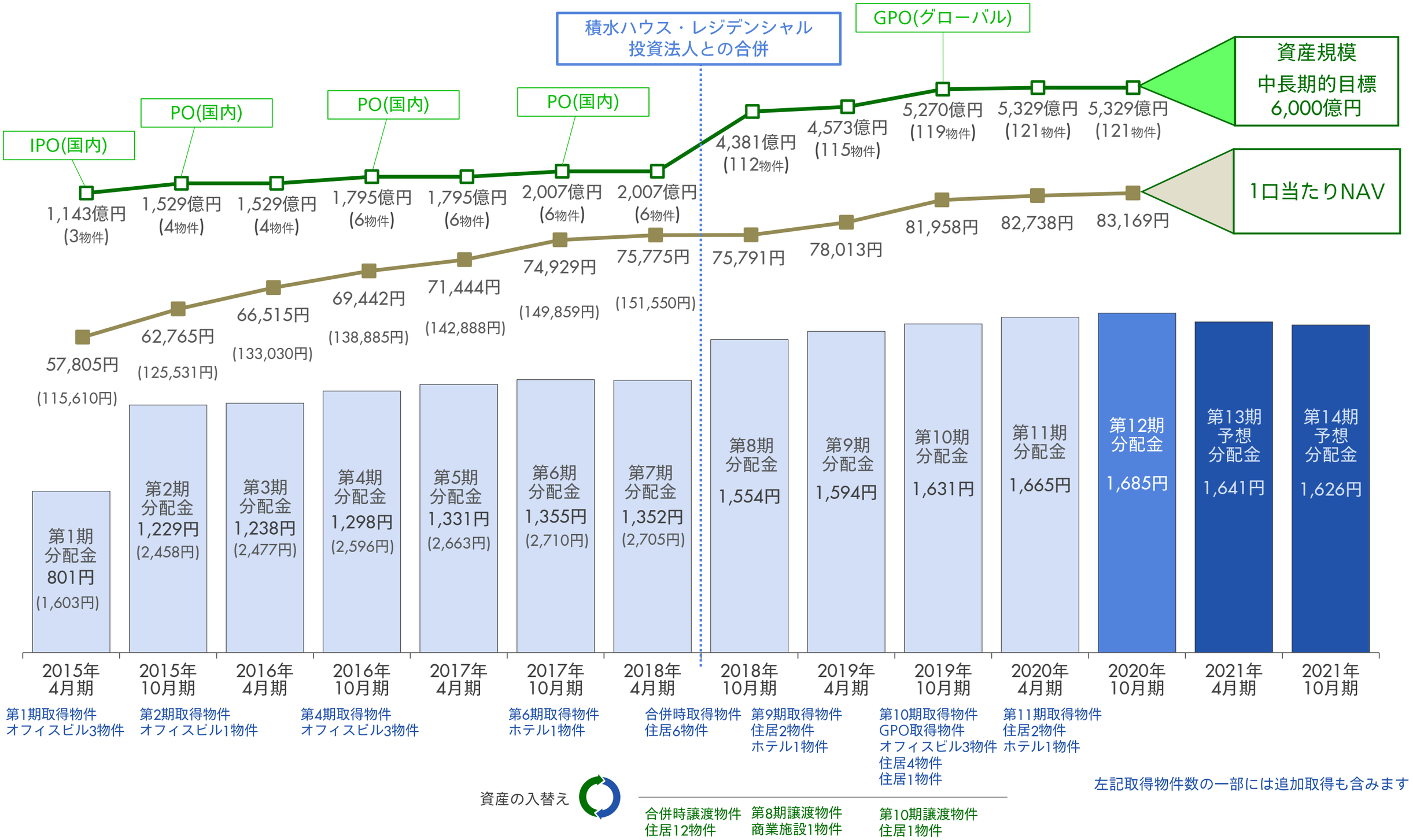
(単位:百万円)

	第11期実績	第12期実績	前期実績比	公表予想比	第13期予想	当期実績比	第14期予想	今期予想比	第12期公表予想
不動産賃貸事業収益	14,590	14,826	+236	△21	14,868	+42	14,526	△341	14,847
賃貸事業収入	14,196	14,410	+213	+4	14,508	+98	14,140	△367	14,405
その他賃貸事業収入	393	416	+22	△25	360	△56	386	+25	442
附加使用料	133	186	+53	△18	149	△37	179	+30	205
礼金収入	84	72	△11	△13	62	△10	66	+3	86
更新料収入	142	127	△15	△0	131	+4	121	△9	127
その他雑収入等	32	29	△3	+7	17	△12	19	+1	22
不動産賃貸事業費用	5,372	5,660	+288	△96	5,820	+159	5,816	△3	5,757
外注委託費	513	561	+48	+1	558	△2	558	△0	560
管理委託料	425	435	+10	△6	476	+40	443	△32	441
信託報酬	41	44	+2	△1	41	△2	41	+0	45
水道光熱費	239	277	+38	△37	266	△11	274	+8	315
公租公課	912	1,027	+114	△2	1,046	+19	1,071	+24	1,029
うち固都税	887	999	+112	△0	1,017	+18	1,042	+24	999
損害保険料	16	17	+0	+0	16	△0	16	+0	16
修繕費	292	291	△1	△8	333	+42	347	+14	299
その他賃貸事業費用	519	561	+42	△43	614	+53	599	△15	604
減価償却費	2,413	2,444	+31	+2	2,466	+21	2,462	△3	2,442
不動産賃貸事業損益	9,217	9,165	△51	+74	9,048	△117	8,710	△338	9,090
販売費及び一般管理費	1,343	1,297	△46	△14	1,333	+36	1,270	△63	1,311
うち資産運用報酬	1,015	984	△30	+17	979	△5	926	△53	967
営業利益	7,874	7,868	△5	+89	7,714	△153	7,439	△274	7,779
営業外収益	7	10	+2	+0	0	△10	0	ー	9
営業外費用	889	885	△4	△17	899	+14	914	+14	902
経常利益	6,991	6,993	+1	+107	6,814	△178	6,525	△289	6,886
当期純利益	6,991	6,992	+1	+107	6,814	△178	6,525	△289	6,885
資本的支出	650	591	△58	+50	623	+32	714	+91	540

- 各期に生じる固都税の費用化の額：第12期 111百万円、第13期 予想 5百万円、第14期 予想 8百万円

不動産賃貸事業収益 (オフィス)	6,025	6,223	+198	△12	6,265	+41	6,203	△61	6,236
(住居)	7,797	7,716	△80	△8	7,725	+8	7,704	△20	7,725
(ホテル)	767	886	+118	ー	878	△8	618	△259	886
不動産賃貸事業損益 (オフィス)	4,341	4,321	△20	+46	4,305	△15	4,244	△61	4,275
(住居)	4,324	4,168	△156	+23	4,091	△76	4,076	△14	4,144
(ホテル)	551	676	+124	+5	651	△25	389	△261	670

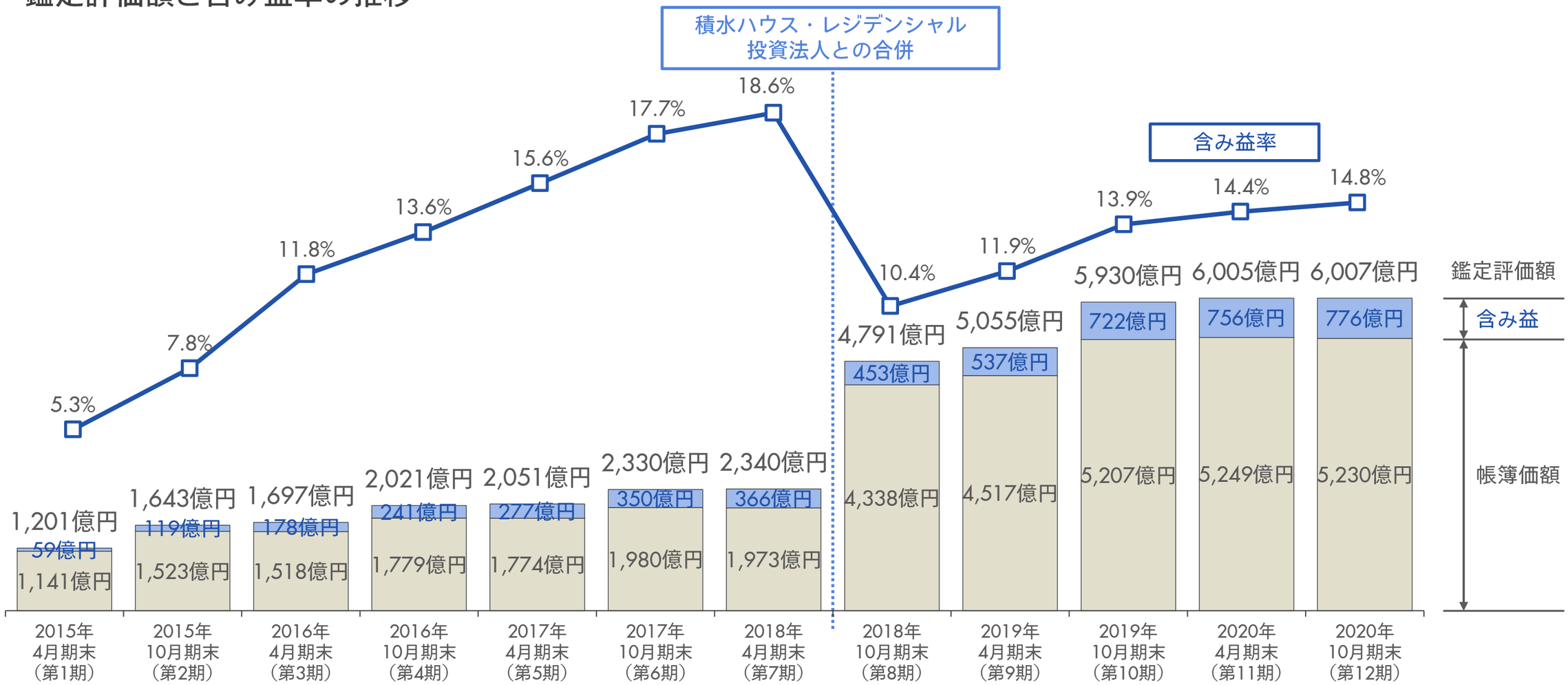
1口当たり分配金とNAVの推移



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

鑑定評価額の推移

➢ 鑑定評価額と含み益率の推移



➢ 第12期鑑定評価額のアセットタイプ別内訳

	オフィスビル		住居		ホテル		ポートフォリオ全体	
	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比
鑑定評価額	2,955億円	ー	2,647億円	+19億円	404億円	△17億円	6,007億円	+1億円
平均キャップレート	3.4%	ー	4.1%	ー	3.5%	+0.1pt.	3.7%	ー
含み益	563億円	+7億円	200億円	+28億円	12億円	△16億円	776億円	+19億円
含み益率	23.5%	+0.4pt.	8.2%	+1.2pt.	3.3%	△4.2pt.	14.8%	+0.4pt.

- セントレジスホテル大阪の第12期の鑑定評価額は前期評価額と同額

Portfolio of SHR

オフィスビル・ポートフォリオ　サマリー

➢ ポートフォリオ一覧

	所在	取得価格		賃貸可能面積		エンドテナント平均賃料単価(円/坪)		エンドテナント稼働率	
		(百万円)	占有比	(㎡)	占有比	第11期末	第12期末	第11期末	第12期末
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.5%	38,577.99	7.0%	26,586	26,629	99.9％	100％
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4%	12,472.80	2.3%	29,821	30,119	100％	100％
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.3%	29,657.53	5.4%	22,479	22,610	100％	100％
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	7.2%	17,006.94	3.1%	32,077	31,703	99.7％	99.7％
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8%	4,554.52	0.8%	16,164	17,847	100％	100％
広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	1.2%	4,442.75	0.8%	23,746	23,722	100％	100％
御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.7%	19,999.97	3.6%	30,000	30,000	100％	100％
オフィスポートフォリオ合計		245,500	46.1%	126,712.50	22.9%	26,742	26,825	99.9％	100.0％
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)を賃料固定MLで算定したオフィスポートフォリオ合計						26,369	26,502	100.0％	100％

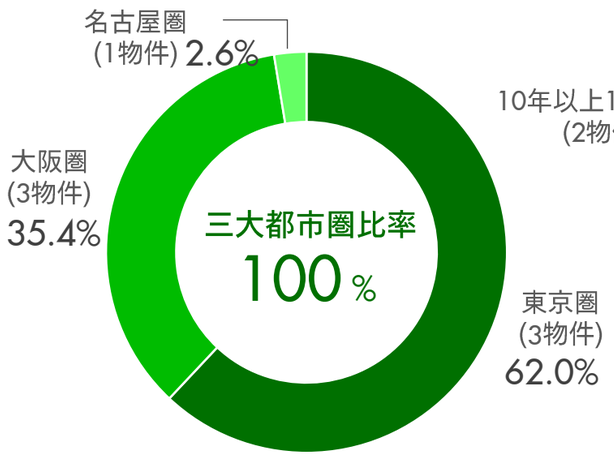
✓ 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)については、積水ハウスによる賃料固定MLを採用

固定賃料坪単価	29,280円/坪

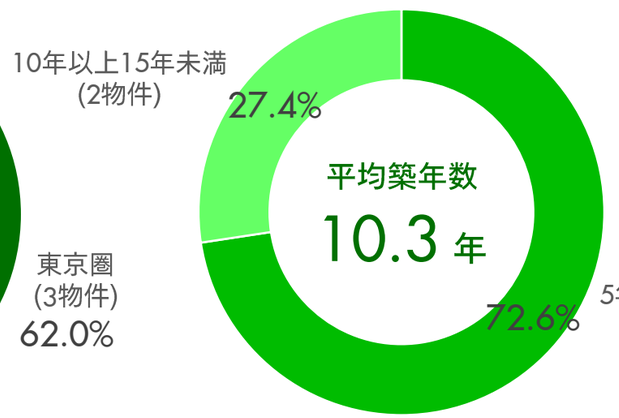
- ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティの賃料固定MLについては、2020年4月期にパススルー化を実施済み
- 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定MLのパススルー化の時期は現時点で未定

➢ 分散状況 (取得価格ベース)

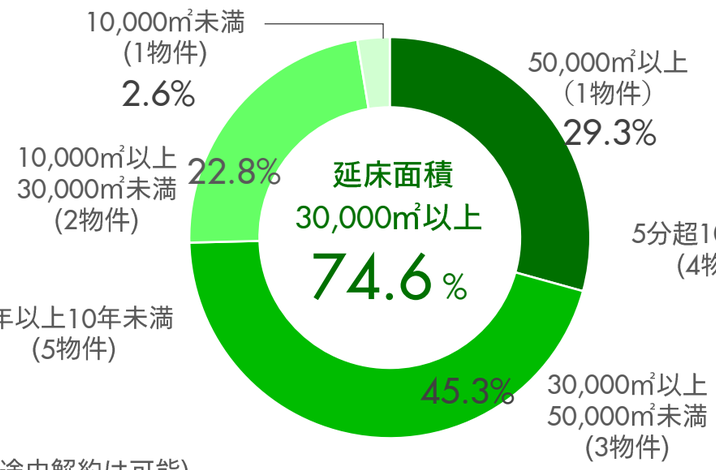
✓ エリア別内訳



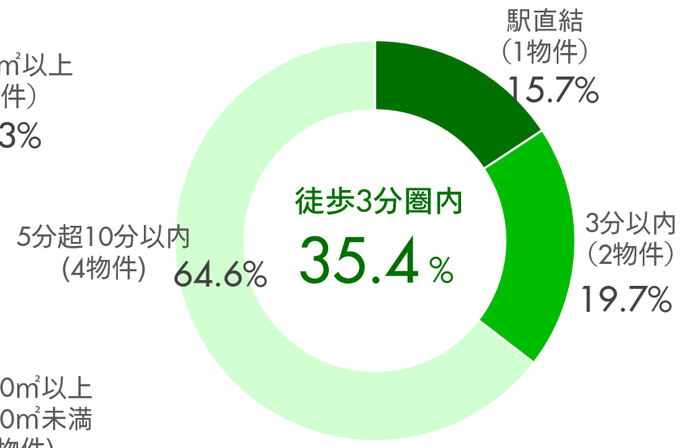
✓ 築年数別内訳



✓ 延床面積別内訳



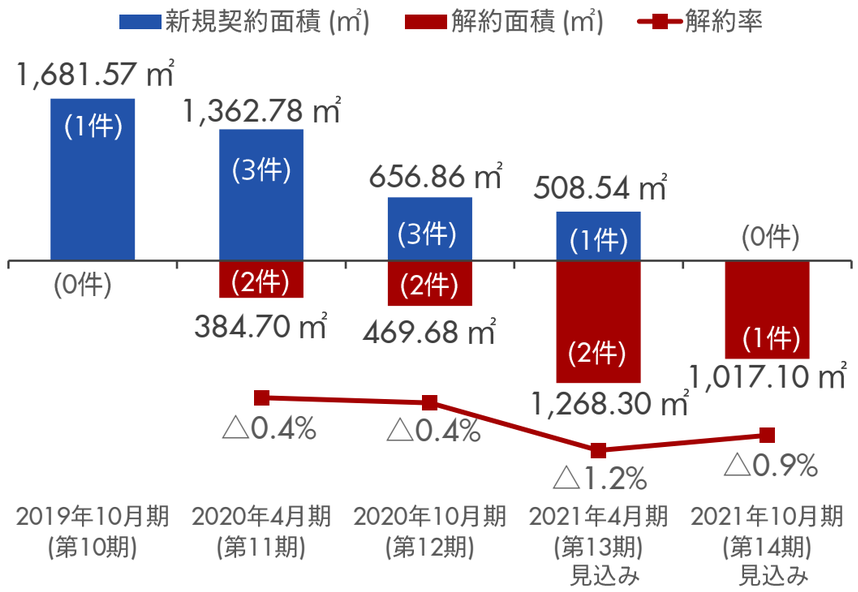
✓ 最寄駅からの徒歩分数



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

オフィスビル・テナント更新状況

➢ 解約・新規契約の動向 (減床・増床含む)



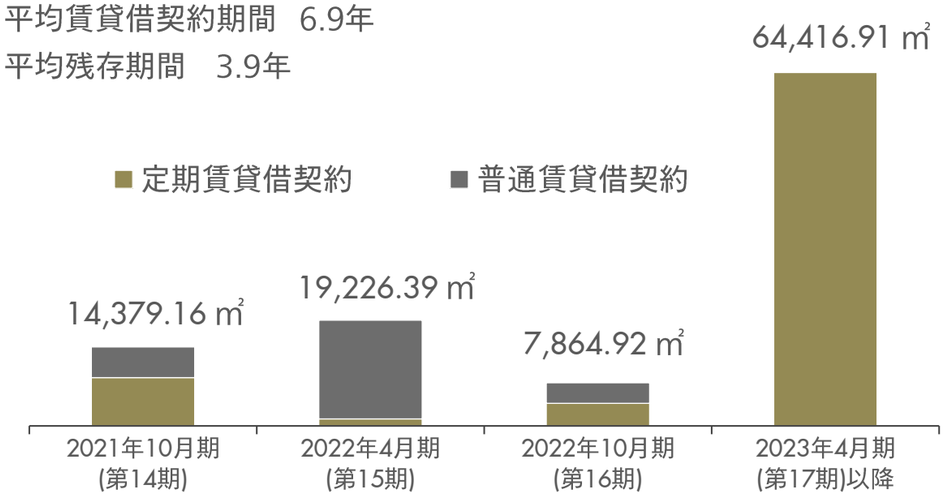
➢ 更新実績

	2020年4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期想定)
更新予定区画	19,971.47㎡ (13件)	10,331.23㎡ (12件)	2,143.63㎡ (6件)
更新区画	19,586.77㎡ (11件)	9,861.55㎡ (11件)	875.33㎡ (4件)
退去区画	△384.7㎡ (2件)	△343.54㎡ (1件)	△1,268.30㎡ (2件)
減床	－ (－)	△126.14㎡ (1件)	－ (－)

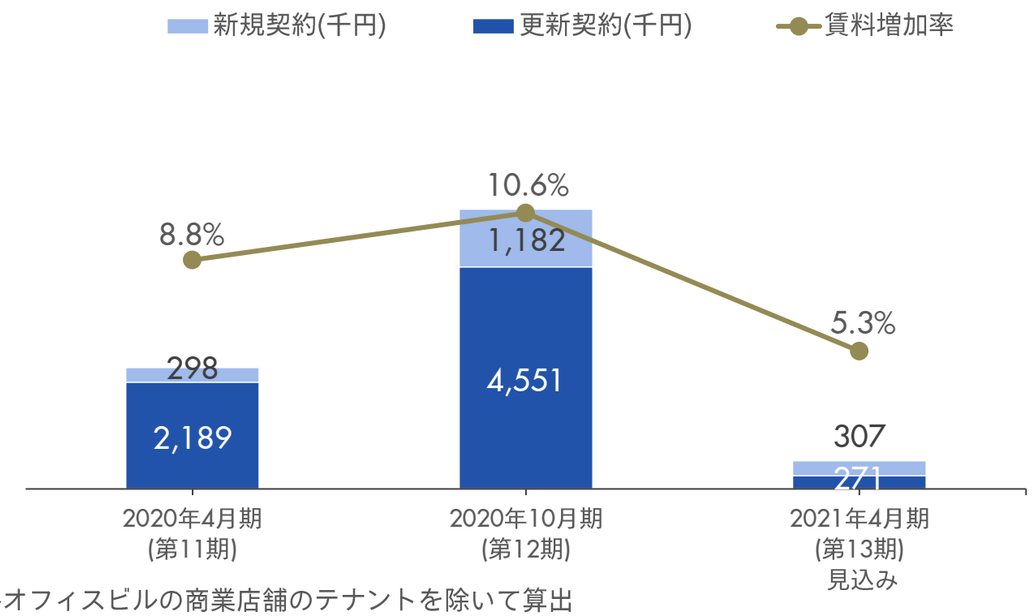
増額で更新	3,171.31㎡ (5件)	7,867.68㎡ (9件)	703.01㎡ (2件)
減額で更新	－ (－)	－ (－)	－ (－)
同額で更新	16.415.16㎡ (6件)	1,993.87㎡ (2件)	172.32㎡ (2件)

➢ 第14期以降の更新予定

定期賃貸借契約割合　74.5%
平均賃貸借契約期間　6.9年
平均残存期間　3.9年



➢ 賃料動向 (月額賃料ベースの増額)

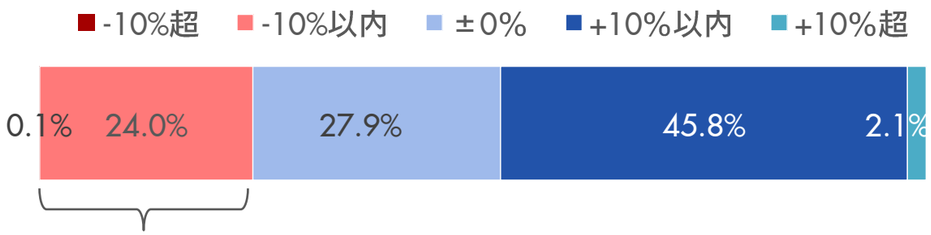


- 本ページは賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)のエンドテナント及び各オフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出
- 解約率は賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティを除く賃貸可能面積ベースで算出
- 第14期以降の更新予定面積には解約予定テナントの面積を含みます。
- 賃料動向は共益費込みの月額賃料を、新規契約は従前テナント賃料(物件取得時点の空室は除く)と比較し、更新契約は更新前賃料と比較し算出。
- 賃料増加率は賃料が増額となった区画を対象として算出

オフィスビル・テナント属性状況

➢ レントギャップの状況

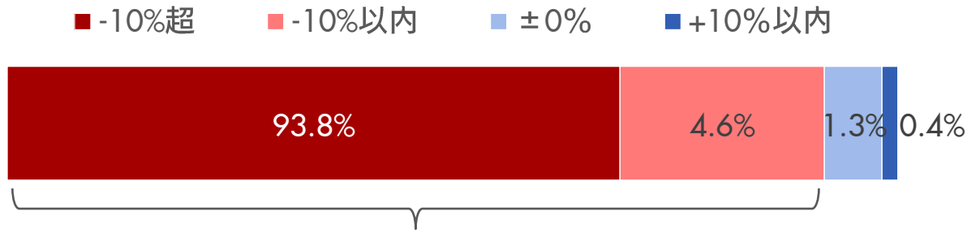
東京圏 (GC品川御殿山、赤坂GC)



マーケット賃料より低い割合 24.1%

東京圏レントギャップ +0.3%

大阪圏 (本町南GC、HK淀屋橋GA)



マーケット賃料より低い割合 98.3%

大阪圏レントギャップ △ 17.2%

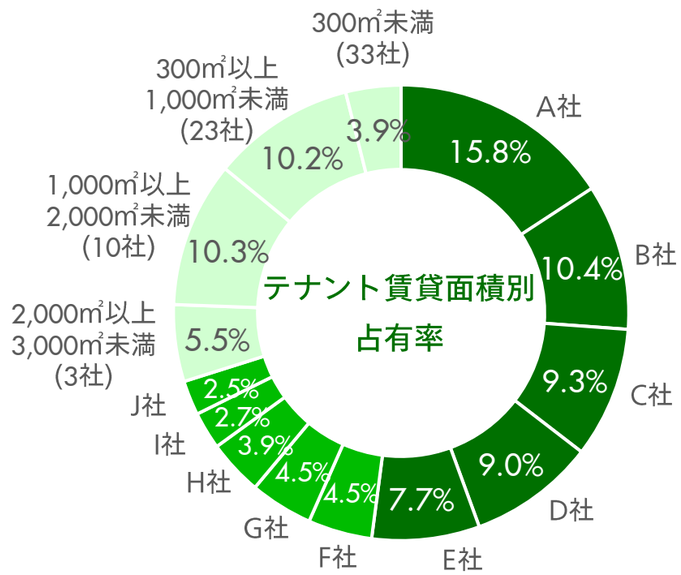
➢ エンドテナントの分布 (対象：第12期末時点オフィスポートフォリオ全体のエンドテナント79社)

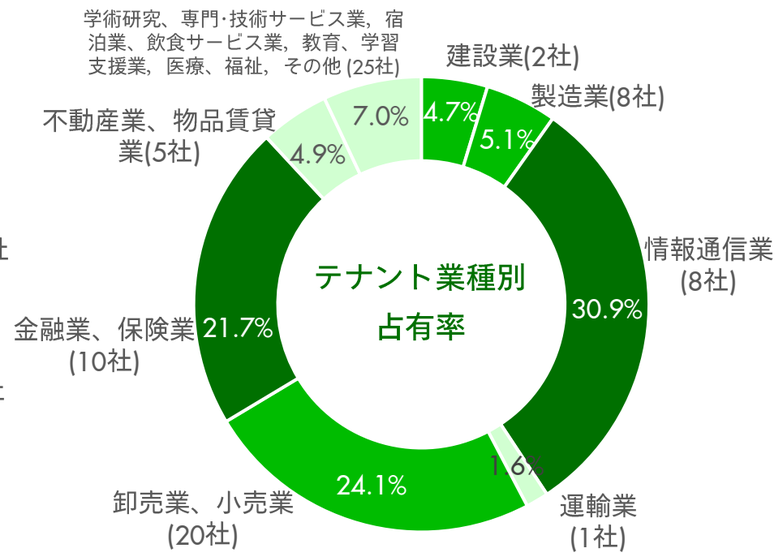
✓ 賃貸面積比率上位5社テナント 52.1%

	業種	賃貸面積	入居先
A社	情報通信業	19,999.97 ㎡	御殿山SHビル
B社	情報通信業	13,126.72 ㎡	GC品川御殿山
C社	卸売業、小売業	11,769.00 ㎡	本町GC
D社	卸売業、小売業	11,366.43 ㎡	GC品川御殿山
E社	金融業、保険業	9,690.83 ㎡	本町南GC

✓ 賃貸面積比率上位10社テナント 70.1%

	占有率	入居テナント
GC品川御殿山	23.9 %	B社、D社、F社
本町南GC	16.1 %	E社、G社、H社
御殿山SHビル	15.8 %	A社
本町GC	9.3 %	C社
赤坂GC	2.7 %	I社
広小路GA	2.5 %	J社

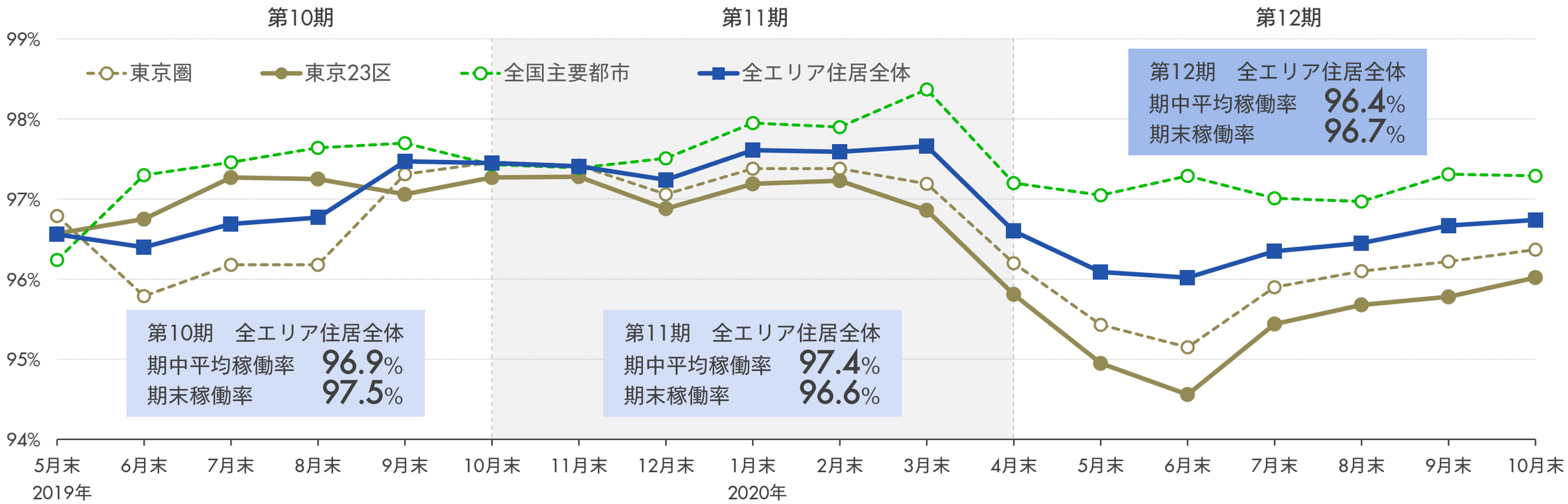




- レントギャップは第12期末時点のオフィスビル・ポートフォリオをもとに一棟貸しテナント物件の御殿山SHビル及び賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)を除いて算出
- エンドテナントの分布は第12期末時点のオフィスビル・ポートフォリオをもとに算出
- エンドテナントの業種分類については「日本標準産業分類」をもとに資産運用会社が作成

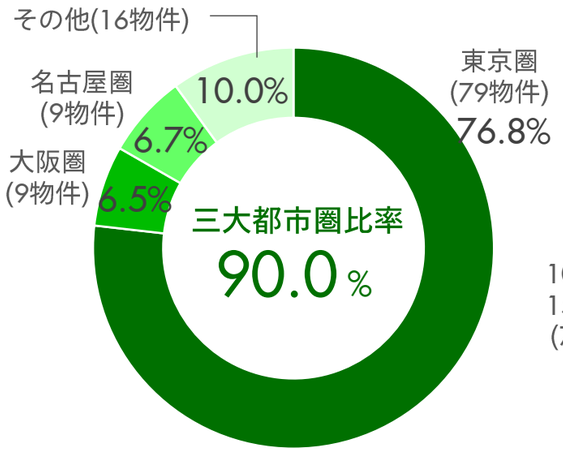
住居ポートフォリオ状況

➢ 住居ポートフォリオ稼働率

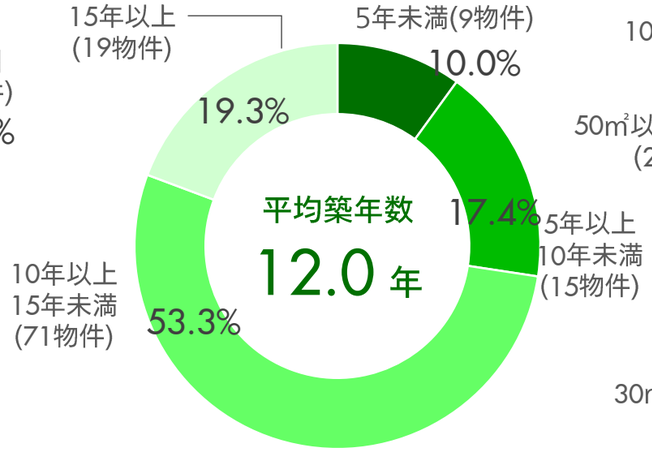


➢ 分散状況 (戸当たり面積帯別内訳を除き、取得価格ベース)

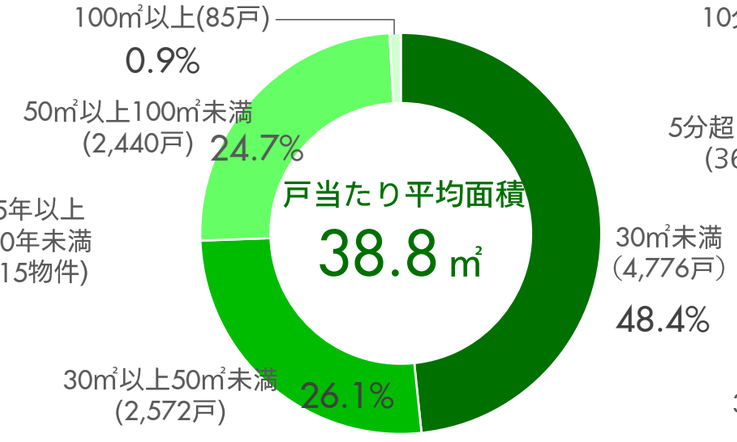
✓ エリア別内訳



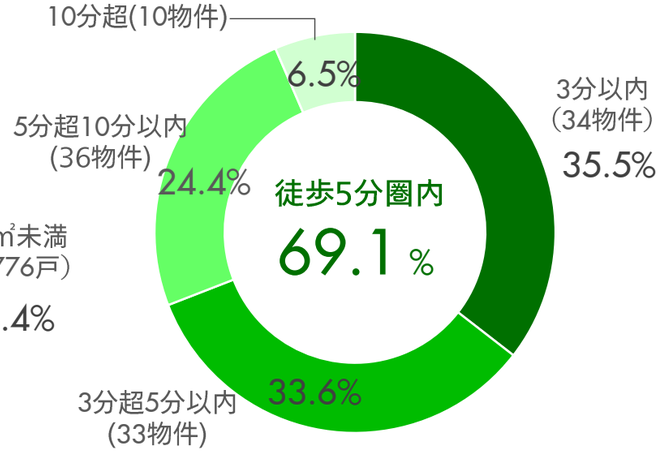
✓ 築年数別内訳



✓ 戸当たり面積別内訳(賃貸可能戸数ベース)



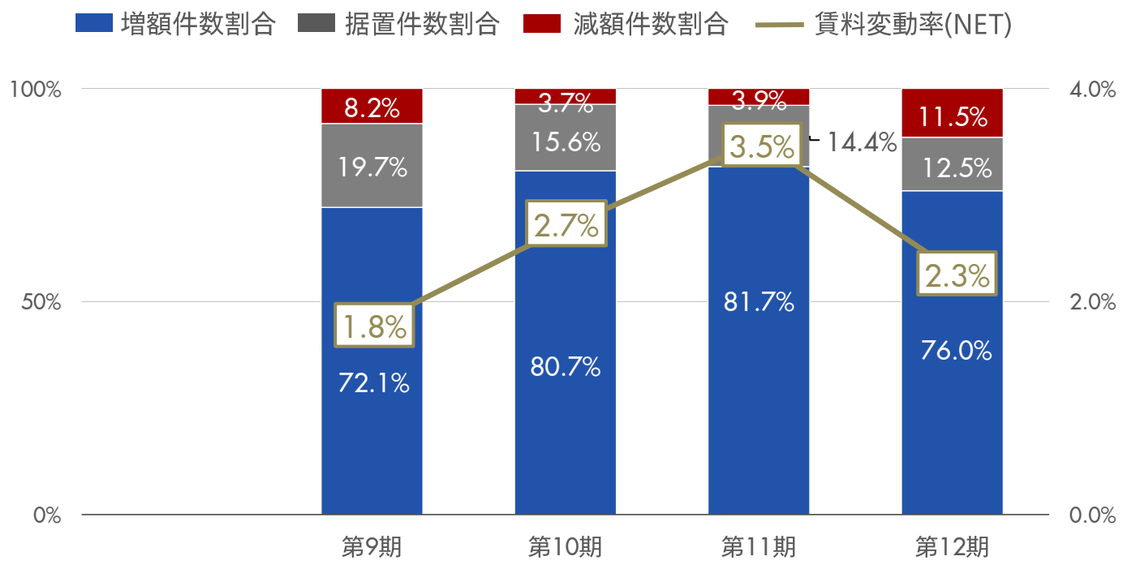
✓ 最寄駅からの徒歩分数



住居ポートフォリオの賃料動向

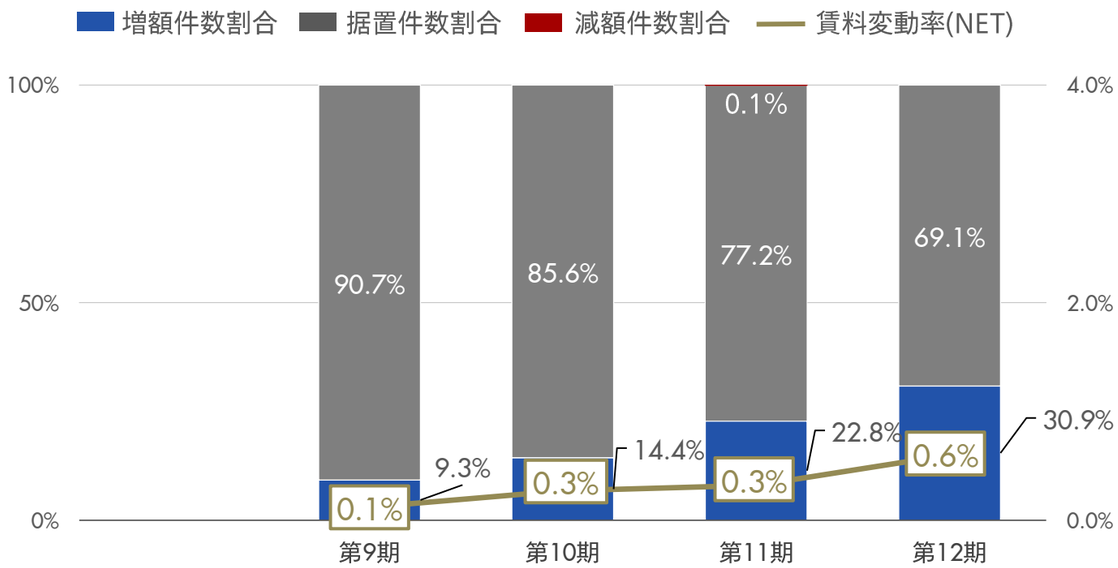
➢ 新規契約の賃料動向

	第9期	第10期	第11期	第12期
新規契約賃料合計 (件数)	104,912千円 (814件)	124,809千円 (891件)	107,545千円 (764件)	119,721千円 (845件)
賃料増額合計 (件数)	2,214千円 (587件)	3,610千円 (719件)	3,855千円 (624件)	3,721千円 (642件)
賃料減額合計 (件数)	△370千円 (67件)	△321千円 (33件)	△202千円 (30件)	△1,024千円 (97件)
賃料変動額(NET)	1,844千円	3,288千円	3,653千円	2,697千円

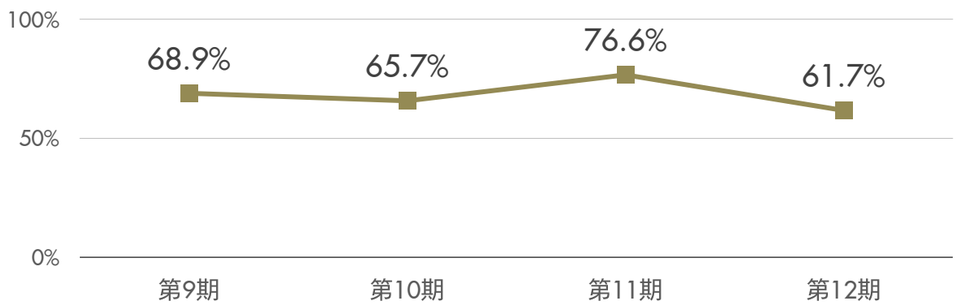


➢ 更新契約の賃料動向

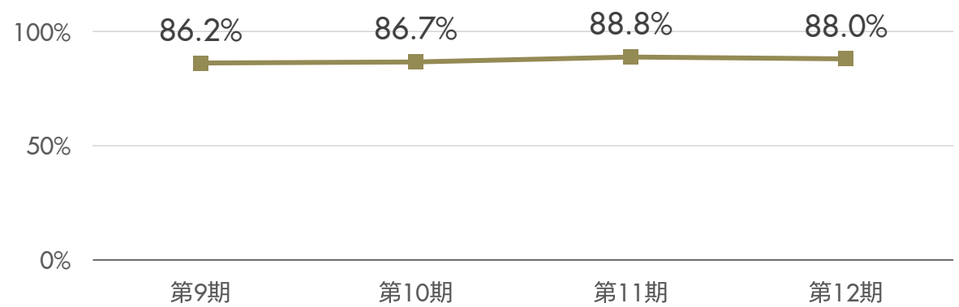
	第9期	第10期	第11期	第12期
更新契約賃料合計 (件数)	170,609千円 (1,361件)	147,741千円 (1,121件)	200,119千円 (1,615件)	170,266千円 (1,296件)
賃料増額合計 (件数)	211千円 (126件)	411千円 (161件)	638千円 (368件)	1,022千円 (400件)
賃料減額合計 (件数)	ー (ー)	ー (ー)	△8千円 (1件)	ー (ー)
賃料変動額(NET)	211千円	411千円	630千円	1,022千円



➢ 礼金取得率



➢ 更新率



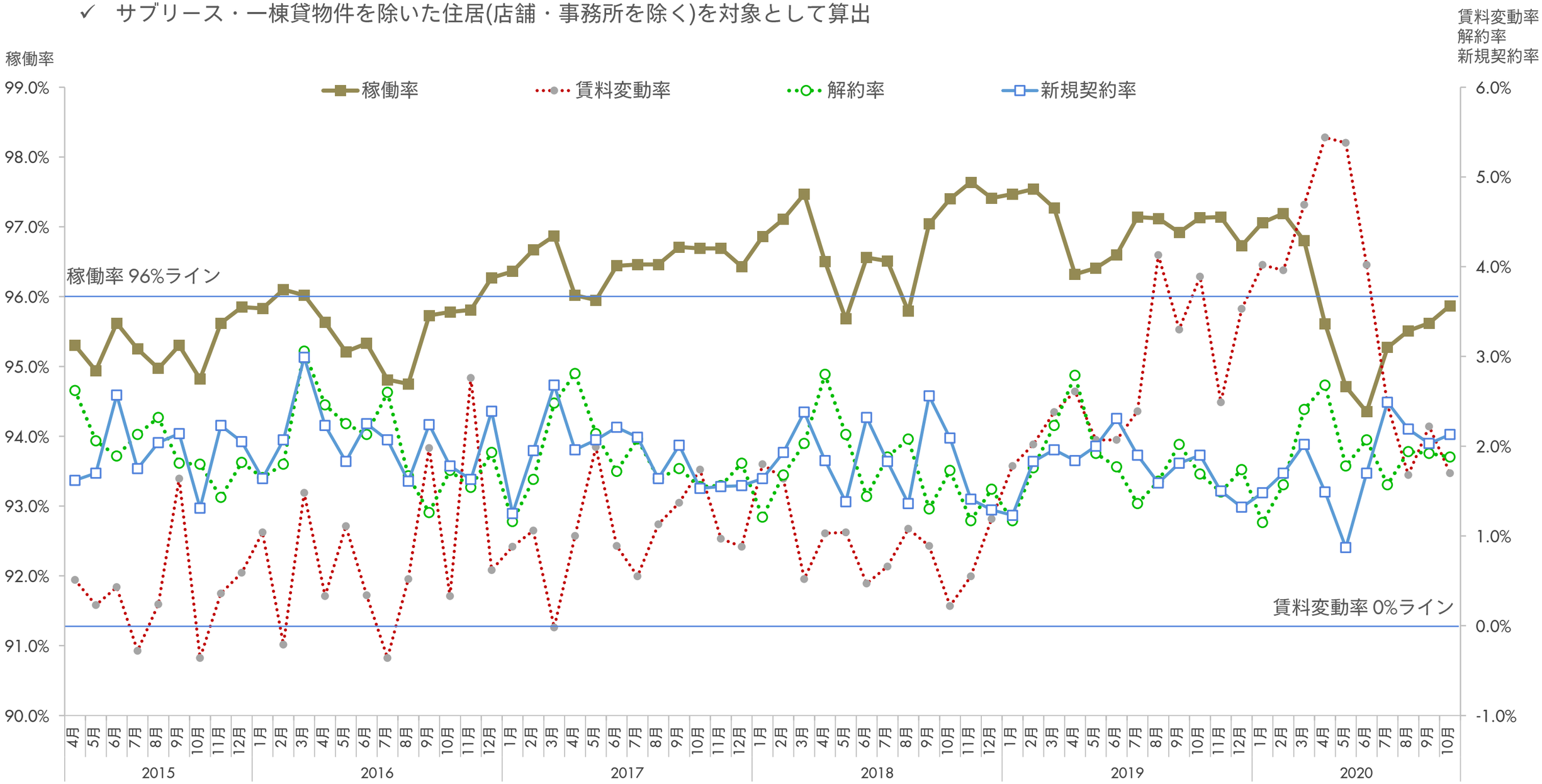
- 新規契約及び更新契約の賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出

住居ポートフォリオの月次動向(東京23区)

2020年4月7日から約2ヶ月間にわたる緊急事態宣言により、2020年5月の契約率は急落し稼働率は低迷
賃料変動率は2020年4月に+5.4%(過去最高)となったものの、足許は1-2%台を保ちながら稼働率を重視した運用を継続

➢ 稼働率･賃料変動率(新規契約時)･解約率の月次推移(東京23区)

✓ サブリース・一棟貸物件を除いた住居(店舗・事務所を除く)を対象として算出

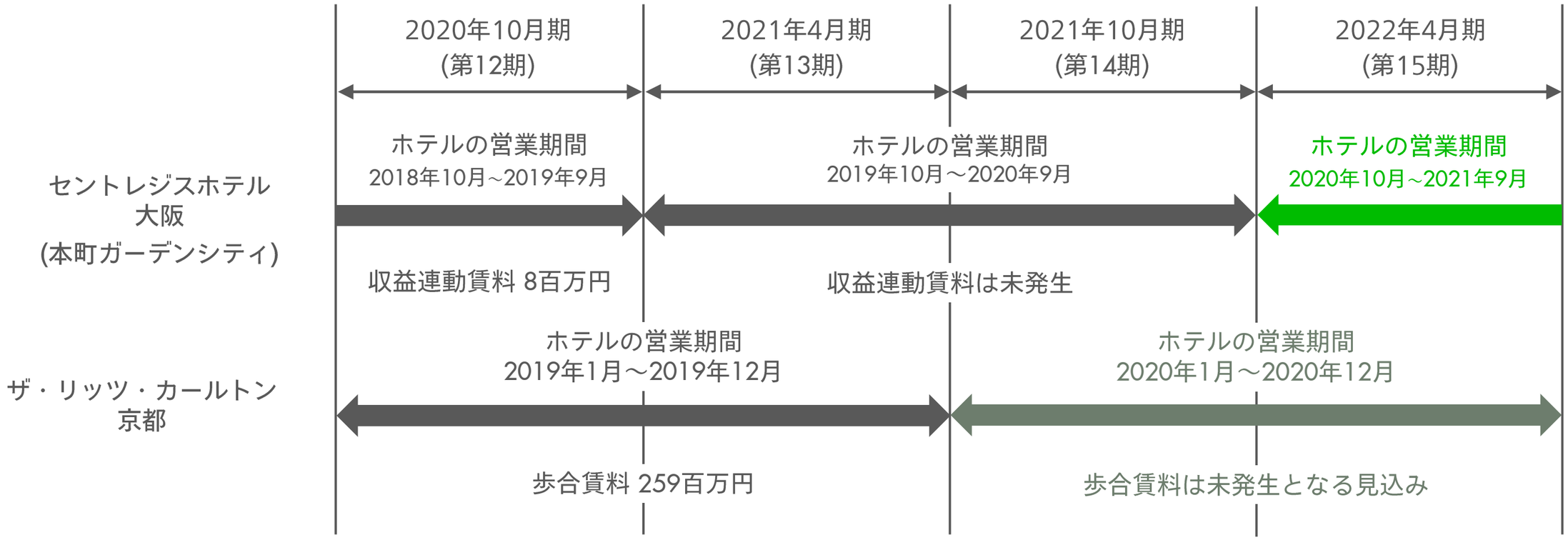


- 解約率は月次ベースで生じた解約面積の合計を賃貸可能面積(サブリース物件及び一棟貸物件並びに店舗・事務所区画を除く)で除して算出

ホテルポートフォリオ状況

- ホテル運用はコロナウイルス感染症の影響により営業が落ち込んでいる状況が続き、変動賃料が生じない営業期間がセントレジスホテル大阪では第13期以降、ザ・リッツ・カールトン京都では第14期以降に生じる見込み
- ザ・リッツ・カールトン京都の歩合賃料の減少については内部留保を取崩して分配金の安定化に努める方針

➢ ホテルの営業期間と収益の関係



➢ 各期におけるホテル賃料

	第12期実績	第13期予想	第14期予想
セントレジスホテル大阪 ( )内は収益連動賃料の額	410百万円 (8百万円)	402百万円 (-百万円)	402百万円 (-百万円)
ザ・リッツ・カールトン京都 ( )内は収益連動賃料の額	475百万円 (259百万円)	475百万円 (259百万円)	215百万円 (-百万円)

第14期のザ・リッツ・カールトン京都の賃料については、第13期の賃料との差額259百万円について内部留保を活用し分配する方針

Financial Base

財務の状況①

➢ 主な財務指標

	2020年12月15日時点	第11期末時点
有利子負債総額	2,499 億円	2,499 億円
長期負債比率	100 %	94.8 %
固定金利比率	97.5 %	91.4 %
平均調達年数	7.1 年	6.8 年
平均残存年数	3.9 年	3.7 年
平均調達金利	0.63 %	0.64 %

LTV(総資産ベース)	45.1%	(第12期末時点)
	45.1%	(第11期末時点)

➢ 格付の状況

- 株式会社日本格付研究所(JCR)　AA (安定的)
- 株式会社格付投資情報センター(R&I)　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(極度額)

➢ 主な組入れグローバルインデックス

- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series
- MSCI Japan Small Cap Index
- Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index
- S&P Global Property
- GPR 250 Index/ GPR 250 REIT Index
- 東証REIT Core指数

➢ ファイナンス実績 (2020年6月15日～12月15日)

- 借入金

借入先	借入残高	利率	借入日	返済年数
三菱UFJ銀行	4 億円	0.287%	2020年8月31日	4.5年
みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 福岡銀行	40 億円	0.297% (金利スワップ固定)		4.5年
日本政策投資銀行	4 億円	0.360%		7年
三菱UFJ銀行	13.7 億円	0.450%		7年
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 農林中央金庫 信金中央金庫 池田泉州銀行 七十七銀行 山口銀行	60.3 億円	0.466% (金利スワップ固定)		7年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	20 億円	変動 (全銀協1か月日本円TIBOR+0.190%)	2020年11月30日	2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	25.8 億円	0.286% (金利スワップ固定)		4.5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 農林中央金庫	61 億円	0.507% (金利スワップ固定)		8年
日本政策投資銀行	3.7 億円	0.435%		8年

- 投資法人債

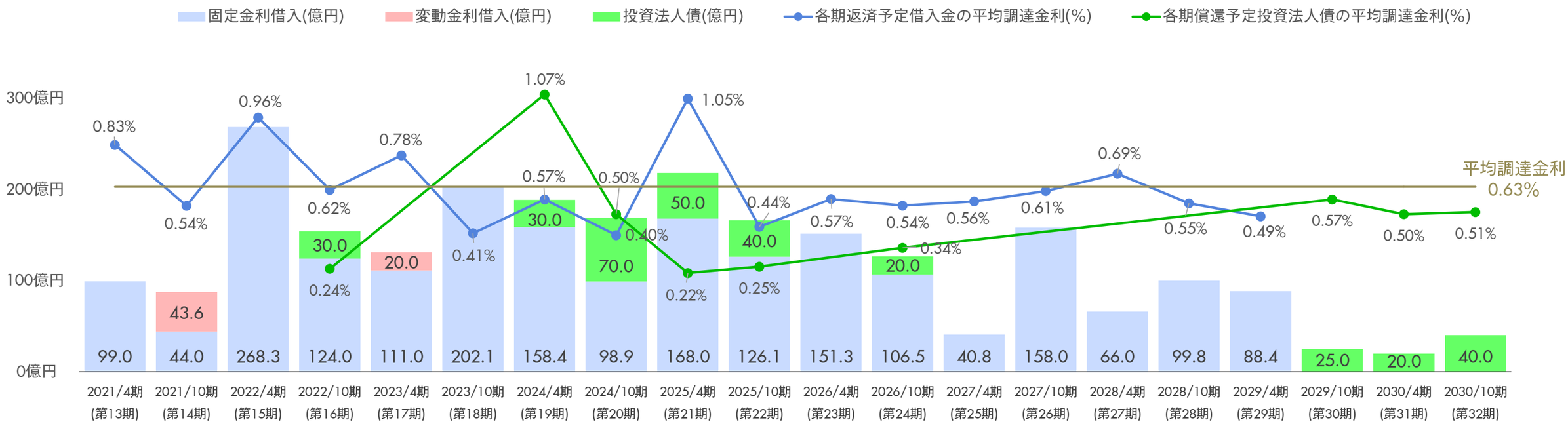
投資法人債	発行額	利率	発行年月日	年限
グリーンボンド(第7回債)	40 億円	0.250%	2020年9月9日	5年
グリーンボンド(第8回債)	40 億円	0.510%		10年

- グリーンボンドとはグリーンプロジェクト(環境配慮型投融資案件)に要する資金を調達する為に発行する債券をいい、上記グリーンボンドはグリーンボンドフレームワークに基づき発行しています。当該フレームワークについては、第三者機関であるサステイナリティクスからセカンドパーティー･オピニオンを取得済

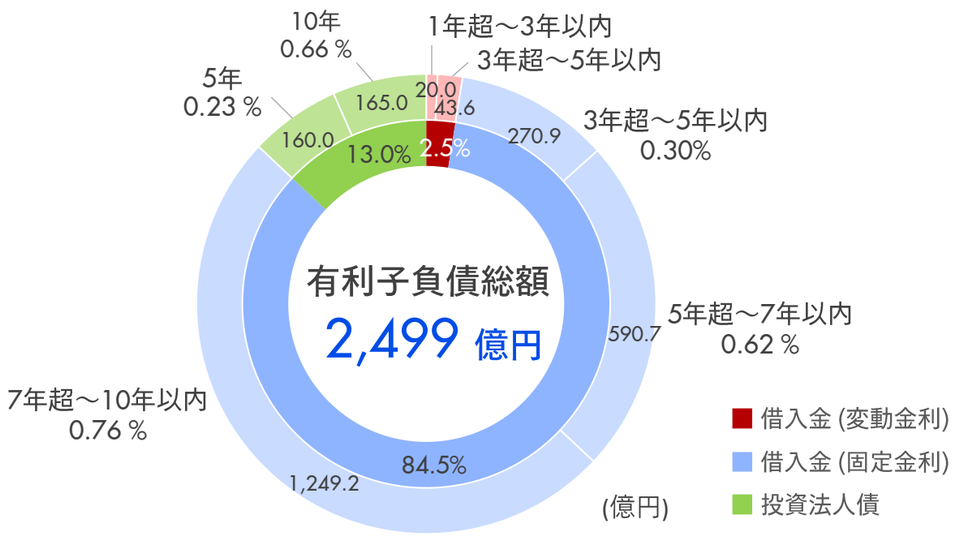
財務の状況②

(2020年12月15日現在)

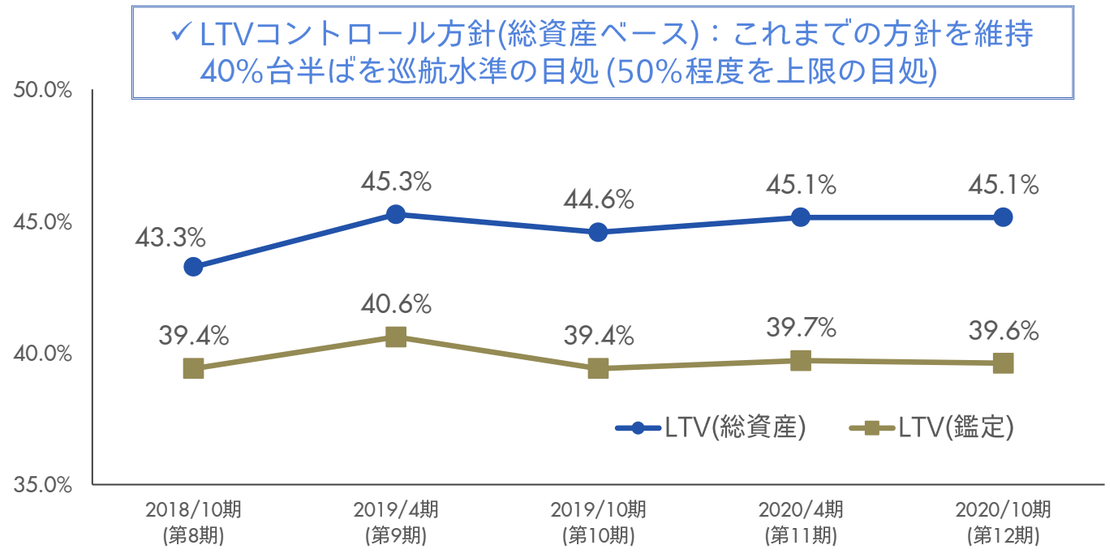
➢ 返済期限の分散状況



➢ 調達期間の分散状況



➢ LTVの推移 (各期末時点)

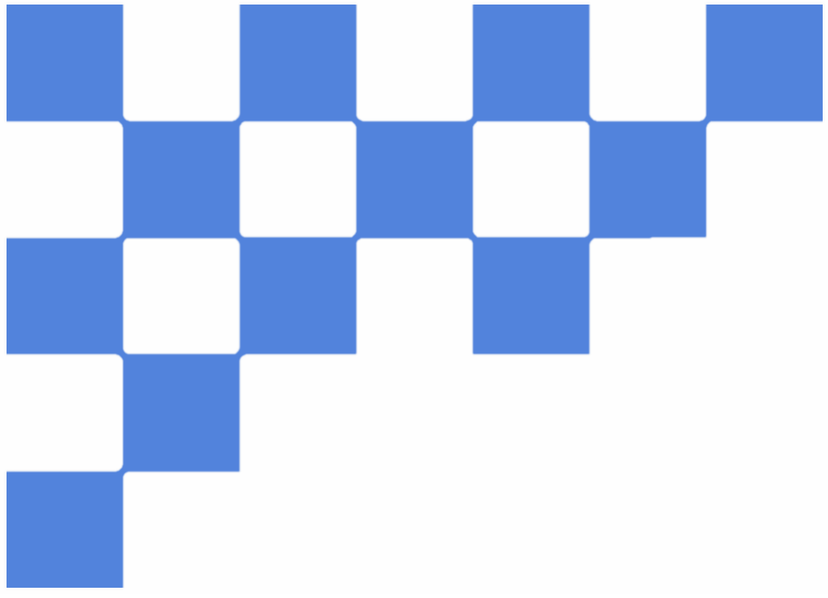


- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2020年12月15日現在において適用される利率(金利スワップ契約の借入は固定化された利率)を各期に返済予定の借入金及び償還予定の投資法人債の発行額を用いて加重平均し年率換算して算出。有利子負債総額に対する「平均調達金利」は前述の基準日において適用される利率(金利スワップの適用も前述と同じ)を有利子負債総額にて加重平均し年率換算して算出

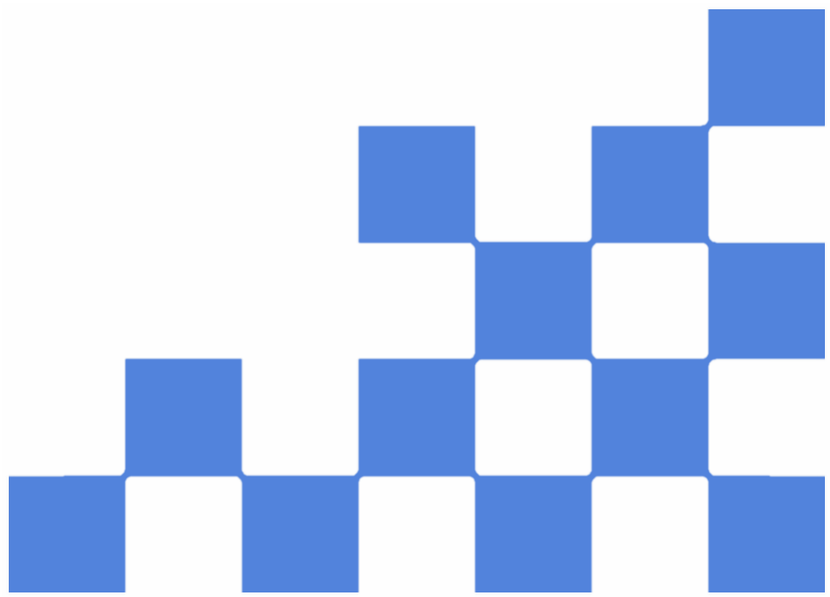
主要経営指標の推移

決算期		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
年月		2018年10月期	2019年4月期	2019年10月期	2020年4月期	2020年10月期
運用日数	(日)	184	181	184	182	184
営業収益	(百万円)	12,174	12,369	14,683	14,590	14,826
不動産賃貸収入等	(百万円)	12,166	12,369	13,879	14,590	14,826
不動産売却益等	(百万円)	8	―	804	―	―
賃貸NOI	(百万円)	9,729	9,915	11,123	11,630	11,610
減価償却費	(百万円)	2,142	2,189	2,369	2,413	2,444
当期純利益	(百万円)	7,402	5,894	7,405	6,991	6,992
資本的支出	(百万円)	572	638	826	650	591
総資産額	(百万円)	457,588	474,985	547,989	553,988	554,067
有利子負債額	(百万円)	197,932	214,932	244,242	249,942	249,942
総資産LTV (総資産有利子負債比率)	(%)	43.3	45.3	44.6	45.1	45.1
鑑定LTV	(%)	39.4	40.6	39.4	39.7	39.6
純資産額	(百万円)	245,663	245,695	286,192	286,323	286,259
分配総額	(百万円)	5,846	5,996	6,994	7,140	7,226
自己資本利益率(年換算値)	(%)	6.0	4.8	5.5	4.9	4.8
DSCR	(倍)	10.3	11.4	11.9	12.3	12.7
FFO (Funds from Operation)	(百万円)	7,244	8,084	8,971	9,405	9,438
AFFO	(百万円)	6,672	7,445	8,145	8,755	8,847
FFOペイアウトレシオ	(%)	80.7	74.2	78.0	75.9	76.6
発行済投資口の総口数	(口)	3,762,091	3,762,091	4,288,666	4,288,666	4,288,666
1口当たり純資産額	(円)	65,299	65,308	66,732	66,762	66,747
1口当たりNAV	(円)	75,791	78,013	81,958	82,738	83,169
1口当たり当期純利益	(円)	1,967	1,566	1,775	1,630	1,630
1口当たり分配金	(円)	1,554	1,594	1,631	1,665	1,685
1口当たりFFO	(円)	1,925	2,148	2,091	2,193	2,200
内部留保取崩額	(百万円)	―	102	364	149	233
うち一時差異等調整積立金(RTA)取崩額	(百万円)	―	102	364	119	136
内部留保期末残高 (分配金控除後)	(百万円)	1,556	1,454	1,864	1,715	1,482
期末時点投資口価格(終値)	(円)	70,500	80,300	99,900	66,000	73,000
インプライドキャップレート	(%)	4.3	3.9	3.3	4.5	4.2
期末保有物件数	(件)	112	115	119	121	121
取得価格合計	(百万円)	438,145	457,375	527,065	532,910	532,910
鑑定評価額合計	(百万円)	479,147	505,577	593,054	600,583	600,728
含み益	(百万円)	45,316	53,794	72,294	75,653	77,652
含み益率	(%)	10.4	11.9	13.9	14.4	14.8

- 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)



Growth Strategy



内部留保の取崩し方針

■ 税会不一致の解消及び分配金の安定化のため、内部留保の取崩しを継続して実施する方針

- ➢ 新型コロナウイルス感染症の影響による収益減への対応
  - ザ・リッツ・カールトン京都の第14期・第15期の収益減に対して活用
    - ・第14期賃料：本投資法人の保有部分(49%)について、第13期から生じた差額全額に対し、内部留保を取崩し分配
    - ・第15期賃料：本投資法人の保有部分9%相当分に対し、第13期賃料との差額全額を内部留保の取崩により分配、40%相当分についても同等の方針で分配する考え
  - 商業テナント等からの賃料減額要請による収益減に対して活用
    - ・テナントからの賃料減額要請に対しては昨今の状況を鑑み、柔軟かつ慎重に対応する方針
- ➢ オフィスのリーシング施策への対応
  - オフィステナントの更新時に一時的な収益減等が生じる際、内部留保を取崩して分配する方針
- ➢ 合併以降継続的に発生する税会不一致については、当面の間一時差異等調整積立金(RTA)を取崩して対応することで課税負担の発生を回避
- ➢ RTAの取崩し満了後については一時差異等調整引当額(ATA)として利益超過分配を行い、税会不一致による課税負担の発生を回避する方針(第17期までRTAの取崩しが可能と想定)

- 内部留保の取崩実績及び想定

(百万円)

	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
内部留保期末残高	1,482	1,258	810	圧縮積立金の取崩額により変動						
うちRTA残高	832	671	498	302	87	0				
うち圧縮積立金残高	649	587	312	RTA残高がゼロになるまで積立可能						
内部留保取崩額	233	223	448	圧縮積立金の取崩額により変動						
うちRTA取崩額	136	161	173	196	214	87				
うち圧縮積立金取崩額	96	62	274	第17期まで312百万円を取崩す方針						
ATAによる利益超過分配	RTAの取崩満了後、ATAによる利益超過分配を実施し税会不一致を解消					145	238	254	254	259
税会不一致相当額	135	159	170	196	214	232	238	254	254	259

成長戦略

■ 当面の分配金目標について

- 中期目標であった分配金1,800円については一旦取り下げ、新型コロナウイルス感染症が収束後、改めて中期目標を示す方針
- 現在の状況を踏まえ、当面は内部留保を活用し分配金水準の安定化を重視した資産運用を継続
  (資産の入替えの過程で譲渡益が発生した場合は、圧縮積立金として内部留保することで将来の分配金支払原資を拡充)

■ 当面の運用方針について

- 新型コロナウイルス感染症による影響や市場環境･投資口価格水準等を慎重に見極め、当面の間は増資を伴わない資産の入替戦略により、ポートフォリオの質的向上を推進

外部成長	・厳選投資の姿勢を維持しながら、オフィスビル・住居中心のポートフォリオ構築に努める ・ポートフォリオの質的向上に繋がる資産の入替戦略も引き続き状況を見ながら進めていく
内部成長	・オフィステナントとの契約更新を着実に実施していく ・住居は稼働率の維持･向上に注力し、増額改定はマーケットの状況を見極めながら進めていく ・ホテル運営会社とのリレーションをこれまで以上に強化し国内需要の取り込みを図る
財務戦略	・引き続き資金調達手段の多様化及びリファイナンス時の金融コスト削減の姿勢を推進 ・LTV水準については、40%台半ばを巡航水準の目処として保守的にコントロールする方針
ESG方針	・主要ESG関連インデックスへの組入れを目指す ・マテリアリティ毎に設定したKPIに基づいた取組みを積極的に推進

積水ハウスの都市再開発事業

■ スポンサー事業とのかかわり

✓ SHRは積水ハウスグループの事業戦略において、開発型ビジネスの都市開発事業の出口戦略として機能

・積水ハウスが保有又は開発する不動産の売却に関する優先交渉権
・積水ハウス不動産各社が保有する居住用不動産の売却に関する優先交渉権
・積水ハウスとの共有持分については個別に優先交渉権

対象物件	所在地	未取得準共有持分
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	34.55%
ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	51.00%

✓ 保有資産の一部につき積水ハウス不動産グループにPM業務を委託
・積水ハウス不動産グループへのPM委託物件：84物件 (住居物件のうち72.9%)

積水ハウスグループの第5次中期経営計画 (2020年3月発表)

✓ 開発型事業の事業戦略
・ROAを意識した物件の開発
・資産回転率の向上と優良土地の取得により安定経営を図る

✓ 都市再開発事業
【方針】安定的なパイプラインの確保と出口戦略の強化
【地域】・大都市圏では都市再開発事業に積極参画し、ホテル事業・商業施設を中心とした開発を実施
・首都圏を中心にプライムメゾン等の単身向け賃貸マンションを展開し、短期回転型事業に注力
・地方では、自治体と連携し、道の駅プロジェクトによる地方創生を展開

➢ 積水ハウスのプライムメゾン

竣工済物件　7物件・1,030戸

PM江古田の杜
(東京都中野区)

PM目黒
(東京都目黒区)

PM板橋
(東京都板橋区)

PM両国
(東京都墨田区)

PM中目黒
(東京都目黒区)

PM下北沢
(東京都世田谷区)

PM早稲田通り
(東京都新宿区)

建築中物件　5物件・519戸

(仮称)PM方南町
(東京都中野区)

(仮称)PM新橋
(東京都港区)

(仮称)PM湯島
(東京都文京区)

(仮称)PM門前仲町
(東京都江東区)

完成予想図
未定
(仮称)PM中野坂上
(東京都中野区)

企画中物件

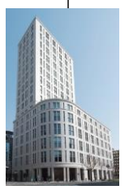
5物件

➢ 積水ハウスの主な都市再開発事業プロジェクト (プライムメゾン除く)

1993 年 / 2006 年 / 2010 年 / 2011 年 / 2013 年 / 2015 年 / 2019 年 / 2020 年 / 今後の主なプロジェクト

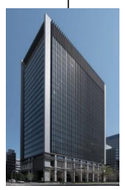
梅田スカイビル
(新梅田シティ)

赤坂
ガーデンシティ
(取得済資産(一部))


本町
ガーデンシティ
(取得済資産)

ガーデンシティ
品川御殿山
(取得済資産)

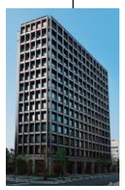
御殿山SHビル
(取得済資産)


本町南
ガーデンシティ
(取得済資産)

広小路
ガーデン
アベニュー
(取得済資産)

グランフロント大阪

ザ・リッツ・カールトン
京都
(取得済資産(一部))


HK淀屋橋
ガーデン
アベニュー
(取得済資産(一部))

大手門タワー・
JXビル

フレイザー
スイート赤坂東京

W OSAKA

ウェスティンホテル
横浜

(仮称)
神南1丁目計画

- 「積水ハウス不動産グループ」とは積水ハウス不動産各社(6社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。
- 本ページに記載の未取得資産 (準共有持分を含む) に関し、本書の日付現在において具体的な取得の予定はありません。
- 上記には積水ハウスと他の事業者との共同事業も含みます。また、建築中物件及び未完成プロジェクトについては完成予想図を掲載しているため、実際と異なるケースがあります。

ESG戦略

- SHR初となるESGレポートを2020年12月に発行し、ESG推進を強化する姿勢
  - ESGレポートにてマテリアリティの特定及びKPIの設定をし、重要課題の解決に向けた取組みを表明
  - ESGレポートについては今後も毎年発行する方針

- 外部認証及び国際イニシアチブの状況
  - GRESBリアルエステイトの2020年評価で4年連続での「Green Star」を取得
  - GRESBリアルエステイトの2020年開示評価で最上位の「A」を取得
  - 本資産運用会社としてTCFD提言への賛同を表明(2020年7月)
  - 本資産運用会社として責任投資原則(PRI)の考えに賛同し署名(2019年3月)
  - 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
  - MUFG J-REIT向けESG評価 Supported by JCRで「S」ランクを取得(2019年4月)
  - DBJ Green Building 認証及びCASBEE不動産評価認証を取得
    - DBJ Green Building認証の取得：すべて「3 Stars」以上で51物件 (オフィスビル5物件、住居46物件)
    - CASBEE不動産評価認証の取得：すべて最上位評価「S(素晴らしい)」でオフィスビル5物件

TOPICS

ESG経営のリーディングカンパニーを目指す積水ハウス

スポンサーの積水ハウスは、グローバルビジョン「『わが家』を世界一 幸せな場所にする」を掲げ、ESG経営のリーディングカンパニーを目指し事業を推進しています。
環境、ダイバーシティの推進等をはじめとする様々な取組みは、多数の社外評価を得ており、以下をはじめとする評価制度やESG投資に関する構成銘柄等に認定･選定等を受けています。

- 環境分野で世界的に権威のある環境非営利団体CDPから、2年連続2回目となる最高評価の「気候変動Aリスト」企業として選定
- 設定した温室効果ガスの削減について、住宅業界で国内初めて、国際的なイニシアチブである「SBT (Science Based Targets) イニシアチブ」の認定を取得
- 女性活躍推進企業として経済産業省と東京証券取引所が共同で選定する「なでしこ銘柄2018」に選定
- IT戦略の遂行が評価され、経済産業省と東京証券取引所が共同で行っている「攻めのIT経営銘柄2019」に選定
- 世界的なSRI (社会的責任投資)分野の調査･格付会社であるRobecoSAM社によるサステナビリティ格付け「SAM Sustainability Award」のHomebuilding (住宅建設)部門で「Silver Class」に2年連続で選定。2016年からの3年連続「Gold Class」に続き、5年連続での「Class」の選定
- ESG投資の代表的な株式指標「Dow Jones Sustainability World Index (DJSI World)」の構成銘柄に5年連続、「Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index (DJSI Asia Pacific)」の構成銘柄にも4年連続で選定。また、所属する「"Homebuilding" Industry」において、最高得点を獲得し、業界毎のトップ企業である「Industry Leader」にも選定
- 年金積立金管理運用独立行政法人 (GPIF)が採用する4つのESG指数すべての構成銘柄に選定
  グローバルインデックスプロバイダーFTSE Russell社により構築された「FTSE Blossom Japan Index」
  MSCI社が開発した「MSCIジャパンESGセレクト･リーダーズ指数」及び「MSCI 日本株女性活躍指数(WIN)」
  S&Pダウ・ジョーンズ・インデックス社と東京証券取引所が共同で開発した「S&P/JPXカーボン・エフィシェント指数」

マテリアリティの特定とKPI

	マテリアリティ	KPI	取組み実績/今後の取組み予定
環境 (Environment)	CO_2排出量の削減	• ポートフォリオのCO_2排出量(原単位) 2018年度対比20%削減(目標年2030年)	2019年度実績1.6%削減(原単位) LED化、クリーンエネルギーの活用
	人と自然の共生と 資源環境への取組み	• 緑化の推進及び生物多様性の尊重 • 適正な廃棄物管理 • 水使用量の低減を推進	「5本の樹」計画に基づく在来種の積極的活用、緑化の推進 代表事例：GC品川御殿山の屋上庭園 流量制御弁の設置
	環境性能に優れた不動産への投資	• ポートフォリオのグリーン認証取得割合70% (目標年2030年)	グリーン認証取得割合55.9%(2020年12月15日現在)
社会 (Social)	入居者、テナントへの 安心・安全・快適な空間の提供	• 入居者・テナント満足度調査の継続的な実施 • 地震リスク、水害リスクの開示 • サプライチェーンにおけるサステナビリティに関する取組み状況の定期的モニタリング	満足度調査を踏まえサービス向上につながる各種施策の実施 ポートフォリオ地震PML値1.58% 浸水リスク(浸水深度0.5m以上)のある物件割合47.3%
	社会貢献活動	• 社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献 • 積水ハウスマッチングプログラムへの参加	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
	働きがいのある職場づくり	• 主要指標(a.～d.は目標年2023年) a.女性管理職比率：7% b.1人当たり月平均総労働時間：162時間 c.平均有給休暇取得率：70% d.男性の育児休業取得率：100% e.年間社外研修受講回数：2回/人 f.年間研修参加率：100% • 積水ハウスグループ人権方針の実践	2019年度実績 a.女性管理職比率：3.8% b.1人当たり月平均総労働時間：168.8時間 c.平均有給休暇取得率：67.9% d.男性の育児休業取得率：100% e.年間社外研修受講回数：0.9回/人 f. 年間研修参加率：57.1%
ガバナンス (Governance)	コーポレートガバナンス体制の強化	• 役員会・取締役会の実効性向上 • 内部管理体制の強化	外部コンサルティングの活用を検討 内部監査等、定期的に内部統制プロセスチェックを実施
	ステークホルダーへの 情報開示と対話	• 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	ESGレポートの発行(2020年12月) 機関投資家向けIRミーティング及び個人投資家向け説明会の開催

• KPIは、「ESGレポート2020」を基に主要項目を記載。

ESGへの取組み

環境(Environment)

➢ CO_2排出量の削減

- 2019年度実績1.6%削減(原単位)
  (2018年度0.064t-CO_2/㎡ 2019年度0.063t-CO_2/㎡)
- 太陽光発電パネルやLED照明、遮熱と断熱の機能を有するLow-eペアガラス等、環境に配慮した設備の導入
- 住居におけるLED照明導入実績　累計61物件
  年間CO_2排出量低減見込み約703t-CO_2
  年間電気使用量低減見込み約1,443mWh

太陽光発電パネル

プライムメゾン御殿山イースト

LED照明

HK淀屋橋ガーデンアベニュー

➢ 環境性能に優れた不動産への投資

- グリーン認証取得比率(延床面積ベース) 55.9%
- DBJ Green Building認証を51物件で取得、全て「3つ星」以上
- CASBEE不動産評価認証をオフィスビル5物件で取得、 全て最高評価「S(素晴らしい)」

※DBJ Green Building認証、CASBEE不動産評価いずれも5段階評価

➢ 人と自然の共生と資源環境への取組み

- スポンサーの積水ハウスが推進する「5本の樹」計画に基づき、生態系に配慮した樹種を基本とした植栽等の維持・管理を実施

積水ハウスが推進する「5本の樹」計画

積水ハウスは2001年より園芸品種・外来種のみを多用せず、生態系に配慮した、地域の生物にとって活用可能性の高い在来種を積極的に提案する造園緑化事業を推進。「3本は鳥のために、2本は蝶のために、地域の在来種を」との思いを込めて「5本の樹」計画と名づけ、2019年度までに植栽された樹木は累積1,611万本以上に上ります。この設計思想は、積水ハウス・リート投資法人の保有資産にも反映されています。

屋上庭園

ガーデンシティ品川御殿山

社会(Social)

➢ 社会貢献活動

地域活性化や防災対策への貢献

- 災害救援自動販売機の設置
- AED(自動体外式除細動器)の設置
- シェアサイクルの導入

➢ 働きがいのある職場づくり

- 研修制度
  各種専門資格の取得支援として、受験・受講等に関する費用を会社が負担
  定期的にコンプライアンス、人権、ハラスメントに関する研修を実施
- 新型コロナ感染症への取組み
  在宅勤務によるリモートワークの導入、WEB会議の活用
  オフィス内に飛沫防止パネル、パーテーションの設置、消毒作業および従業員の検温の徹底

ガバナンス(Governance)

➢ 投資主利益と合致した資産運用報酬体系

資産運用報酬の一部について、本資産運用会社と投資主の利害を一致させることを目的として、投資口価格パフォーマンス連動報酬を導入

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×(年率0.14%+対東証REITのパフォーマンス連動料率(上限+0.02%、下限△0.02%))

➢ ステークホルダーへの情報開示と対話

ESGレポートを発行

2020年12月、本投資法人及び本資産運用会社によるESGに関する取組みをステークホルダーの皆様にご理解いただくことなどを目的として発行

自然災害への対応

■ 地震や水害による被害のリスクを認識し、BCP対策の強化に努める

・気候変動に焦点を当てた2020年GRESBレジリエンスモジュールにて、グローバル及びセクターの平均を上回る高評価を取得

➢ 地震リスクについて

ポートフォリオ地震PML値	1.58%(第12期末時点)

- ポートフォリオ地震PML値は原則として10%以下とする
- 物件個別の地震PML値が20%を超える場合には、20%を超える物件に地震保険の付保を検討(現時点において該当物件はなし)

投資比率上位 5物件の地震PML値(取得価格ベース)

物件名	投資比率	地震PML値
ガーデンシティ品川御殿山	13.5 %	0.82 %
御殿山ＳＨビル	9.7 %	1.35 %
本町南ガーデンシティ	8.3 %	2.28 %
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	7.2 %	2.29 %
赤坂ガーデンシティ	5.4 %	1.59 %

- 投資比率最上位2物件(投資比率23.2%)は免震構造を採用
  (免震装置はエスティメゾン西天満(大阪市)にも設置)
- その他上位物件についても制震ブレース等を採用し地震リスクを低減
- 住居物件についてはエリア分散により地震リスクの低減を図る
- テナント従業員の安全、安心を担保するための各種施策を用意

非常用電源設備の設置

・GC品川御殿山

防災センターの設置

・赤坂GC
・GC品川御殿山

免震構造の採用

・御殿山SHビル
・GC品川御殿山
・EM西天満

防災備蓄用品の配布

・EM大島ほか

➢ 水害リスクについて

- 浸水リスク(浸水深度0.5m以上)のある物件はポートフォリオ全体の47.3%
- これまでの運用期間中に保有資産での床上浸水の事例はなし
- 万一、水害が発生したときには付保保険でカバーする考え

浸水深度分類(取得価格ベース)

	0m～0.5m未満	0.5m以上～2.0m未満	2.0m以上～3.0m未満	3.0m以上
オフィスビル	28.6%	1.2%	–	16.3%
東京圏	28.6%	–	–	–
大阪圏	–	–	–	16.3%
名古屋圏	–	1.2%	–	–
住居	24.2%	3.0%	9.6%	9.8%
東京圏	17.8%	2.7%	8.2%	7.0%
大阪圏	0.5%	–	–	1.3%
名古屋圏	2.9%	0.3%	–	–
その他	3.0%	–	1.4%	1.5%
ホテル	–	–	–	7.4%
大阪圏	–	–	–	7.4%
合計	52.7%	4.2%	9.6%	33.5%

- 機械室を浸水リスクの小さい階に設置 (本町南GC、本町GC)
- 1階床レベルアップにより浸水を予防 (HK淀屋橋GA)

- 上記の床上浸水の有無は、2020年12月15日時点の保有資産に基づく情報です。なお、床上浸水は1階専有部に対する浸水を指します。
- 浸水深度分類は洪水浸水想定区域(国土交通省、都道府県/外水(計画規模・最大規模・高潮)・内水)、浸水予想区域図、ハザードマップ等による状況把握で作成しています。

Appendix

貸借対照表

(単位：千円)

	第11期 (2020年4月30日)	第12期 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,712,829	9,424,900
信託現金及び信託預金	17,828,103	19,008,771
営業未収入金	193,901	184,706
前払費用	219,243	226,584
その他	2,922	449
貸倒引当金	△1,726	△1,805
流動資産合計	26,955,273	28,843,605
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	174,333,341	174,776,368
減価償却累計額	△12,740,101	△15,046,546
信託建物（純額）	161,593,240	159,729,822
信託構築物	1,571,922	1,571,922
減価償却累計額	△184,087	△215,642
信託構築物（純額）	1,387,834	1,356,279
信託機械及び装置	2,217,849	2,236,271
減価償却累計額	△183,002	△233,151
信託機械及び装置（純額）	2,034,846	2,003,120
信託車両運搬具	153	153
減価償却累計額	△57	△96
信託車両運搬具（純額）	96	57
信託工具、器具及び備品	309,530	439,351
減価償却累計額	△46,432	△77,651
信託工具、器具及び備品（純額）	263,097	361,700
信託土地	357,199,586	357,199,586
信託建設仮勘定	–	61,142
有形固定資産合計	522,478,701	520,711,708
無形固定資産		
信託借地権	2,450,322	2,424,896
その他	4,517	4,010
無形固定資産合計	2,454,840	2,428,906
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	790,700	790,700
長期前払費用	544,044	544,128
その他	482,274	467,324
投資その他の資産合計	1,817,018	1,802,153
固定資産合計	526,750,560	524,942,768
繰延資産		
投資法人債発行費	105,431	146,200
投資口交付費	177,554	134,941
繰延資産合計	282,986	281,142
資産合計	553,988,820	554,067,516

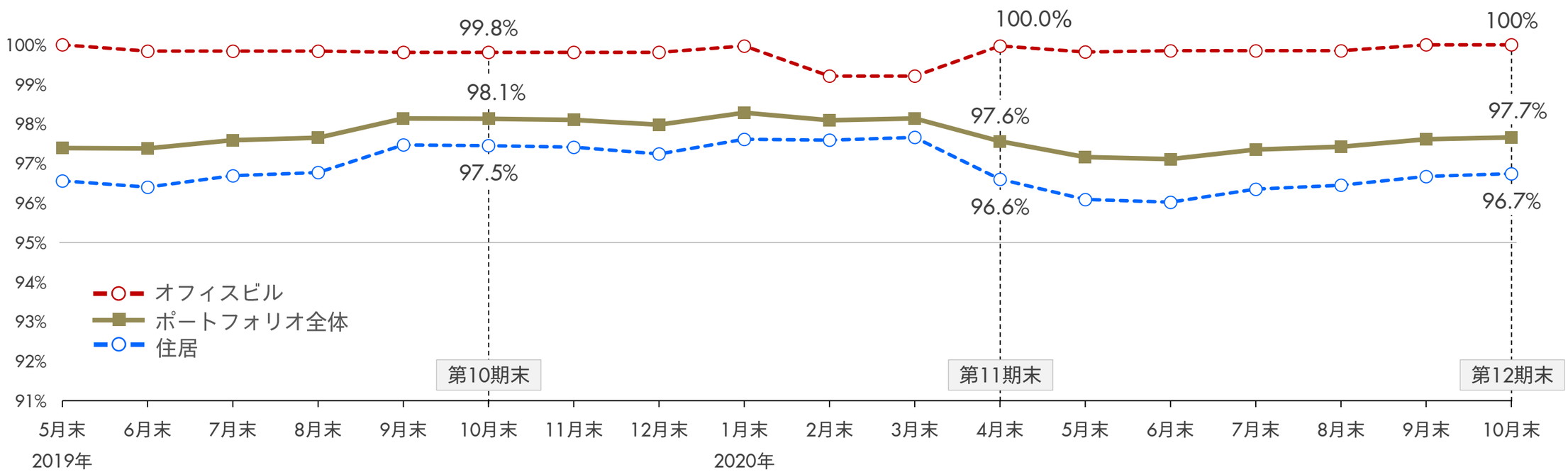
	第11期 (2020年4月30日)	第12期 (2020年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	800,601	1,030,204
短期借入金	13,100,000	–
1年内返済予定の長期借入金	28,050,000	29,710,000
未払金	1,169,454	1,129,034
未払費用	185,218	186,325
未払法人税等	586	585
未払消費税等	474,411	257,594
前受金	430,486	707,223
デリバティブ債務	55,983	29,558
その他	140,795	109,267
流動負債合計	44,407,537	33,159,794
固定負債		
投資法人債	24,500,000	32,500,000
長期借入金	184,292,000	187,732,000
信託預り敷金及び保証金	14,074,235	14,127,690
デリバティブ債務	284,954	228,253
その他	106,366	60,558
固定負債合計	223,257,555	234,648,502
負債合計	267,665,093	267,808,297
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	149,210,081	149,210,081
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
圧縮積立金	775,495	746,169
一時差異等調整積立金	1,089,341	969,369
任意積立金合計	1,864,837	1,715,539
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	6,991,331	6,992,995
剰余金合計	137,454,583	137,306,950
投資主資本合計	286,664,665	286,517,031
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△340,937	△257,812
評価・換算差額等合計	△340,937	△257,812
純資産合計	286,323,727	286,259,219
負債純資産合計	553,988,820	554,067,516

- 本書の日付現在において、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく計算書類の監査手続は終了していますが、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

ポートフォリオ稼働率

■ 足許の厳しいマーケット環境下でも稼働率は安定的に推移

➢ 稼働率の月次推移



➢ 用途別稼働率

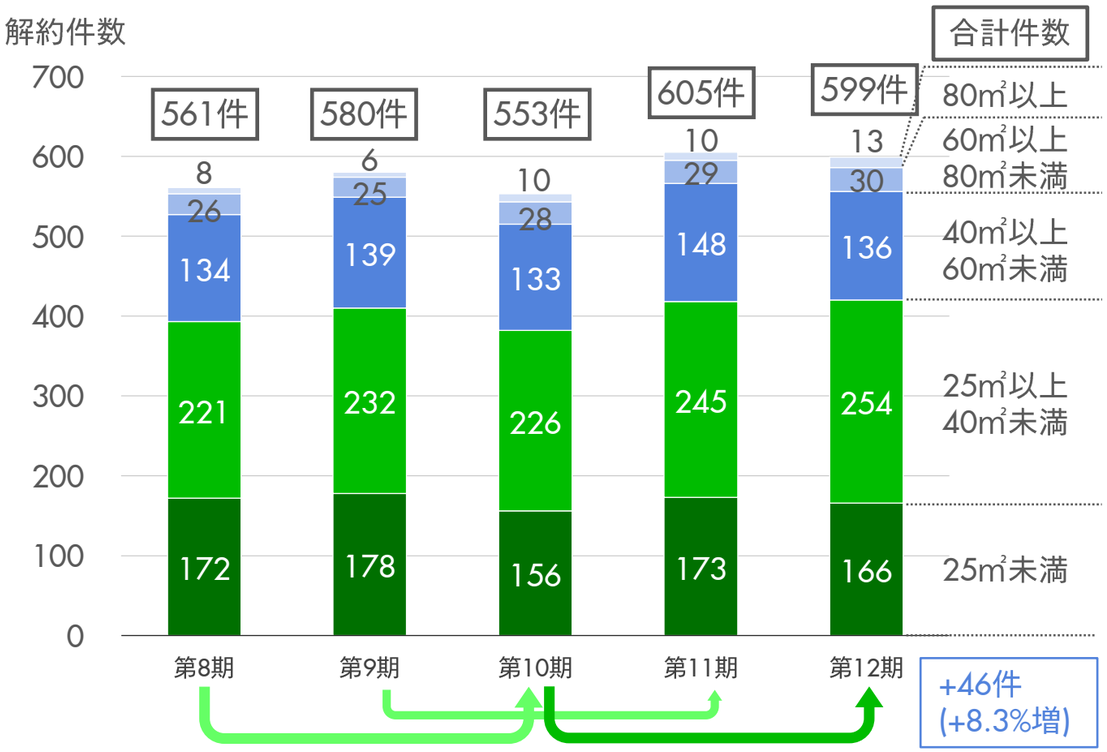
	2019年10月期(第10期)			2020年4月期(第11期)			2020年10月期(第12期)		
	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高
オフィスビル	99.8%	99.9%	(5月末) 100%	100.0%	99.7%	(1月・4月末) 100.0%	100%	99.9%	(9月・10月末) 100%
住居	97.5%	96.9%	(9月末) 97.5%	96.6%	97.4%	(3月末) 97.7%	96.7%	96.4%	(10月末) 96.7%
ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ポートフォリオ全体	98.1%	97.7%	(9月末) 98.1%	97.6%	98.0%	(1月末) 98.3%	97.7%	97.4%	(10月末) 97.7%

- 稼働率は2019年5月から2020年10月までの各月末において保有するそれぞれの用途区分に属する運用資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
- ホテルの稼働率は保有資産のいずれの物件も1棟貸しのためテナント稼働率として100%となります。営業上の稼働率とは異なります。

住居ポートフォリオの状況(解約・エリア別稼働率)

■ 足許の解約動向は新型コロナウイルス感染症の影響を受け解約件数が増加傾向

➢ 東京23区における住戸面積別解約住居の推移



東京23区の住居における解約属性と傾向

	第10期	第11期	第12期
住戸面積25㎡以上40㎡未満の面積帯の解約件数の割合	40.9%	40.5%	42.4%
月額賃料100千円以上150千円未満の賃料帯の解約件数の割合及び解約件数	44.3% (245件)	42.3% (256件)	44.6% (267件)
法人テナントの解約件数の割合及び解約件数	28.6% (158件)	32.2% (195件)	26.5% (159件)
東京23区の賃貸可能住戸に占める法人契約の割合と法人契約件数	31.0% (1,679件)	30.1% (1,627件)	30.2% (1,632件)

- 住戸面積別では25㎡以上40㎡未満の解約の割合が前年同期比で増加
- 賃料帯では平均賃料帯 (100千円以上150千円未満) の解約件数が増加しているが、割合はほぼ変わらず際立った傾向はない
- 法人テナントの解約の割合は前年同期比で若干減少

東京23区の戸当たり平均値	賃貸面積35.2㎡	月額賃料148千円

➢ 住居ポートフォリオにおけるエリア別稼働率

	2019年10月期(第10期)		2020年4月期(第11期)		2020年10月期(第12期)	
	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均	期末
東京圏	96.6%	97.5%	97.1%	96.2%	95.9%	96.4%
東京23区	97.0%	97.3%	96.9%	95.8%	95.4%	96.0%
全国主要都市	97.3%	97.4%	97.7%	97.2%	97.2%	97.3%
名古屋市	96.6%	96.4%	96.9%	95.5%	95.8%	96.1%
大阪市	95.8%	96.4%	96.6%	97.0%	97.2%	97.7%
福岡市	98.5%	99.3%	99.1%	98.5%	98.8%	99.2%
札幌市	94.2%	93.4%	94.2%	95.2%	92.8%	91.4%
全エリア	96.9%	97.5%	97.4%	96.6%	96.4%	96.7%

- 東京23区の平均値は第12期末時点での東京23区の稼働住戸5,184戸における平均値。月額賃料には共益費を含みます。
- 「東京23区の住居における解約属性と傾向」における「解約件数の割合」は、東京23区における住戸の解約の合計件数をベースに算定しています。

住居ポートフォリオの状況(エリア別賃料動向)

➢ 投資エリア別賃料坪単価の動向

対象：第11期末から第12期末まで継続保有している住居物件

	2020年4月期(第11期)末 賃料坪単価	2020年10月期(第12期)末 賃料坪単価	坪単価変動額 / 坪単価変動率 (第11期末比)	
東京圏	13,619円/坪	13,638円/坪	+19円	+0.1%
東京23区	13,918円/坪	13,931円/坪	+13円	+0.1%
その他	10,931円/坪	10,993円/坪	+62円	+0.6%
全国主要都市	7,092円/坪	7,098円/坪	+6円	+0.1%
全エリア	11,686円/坪	11,700円/坪	+14円	+0.1%

第12期末保有住居物件

レントギャップ (マーケット賃料未達住戸対象)
△6.0%
△6.1%
△5.1%
△4.2%
△5.8%

➢ 新規契約時の投資エリア別賃料動向

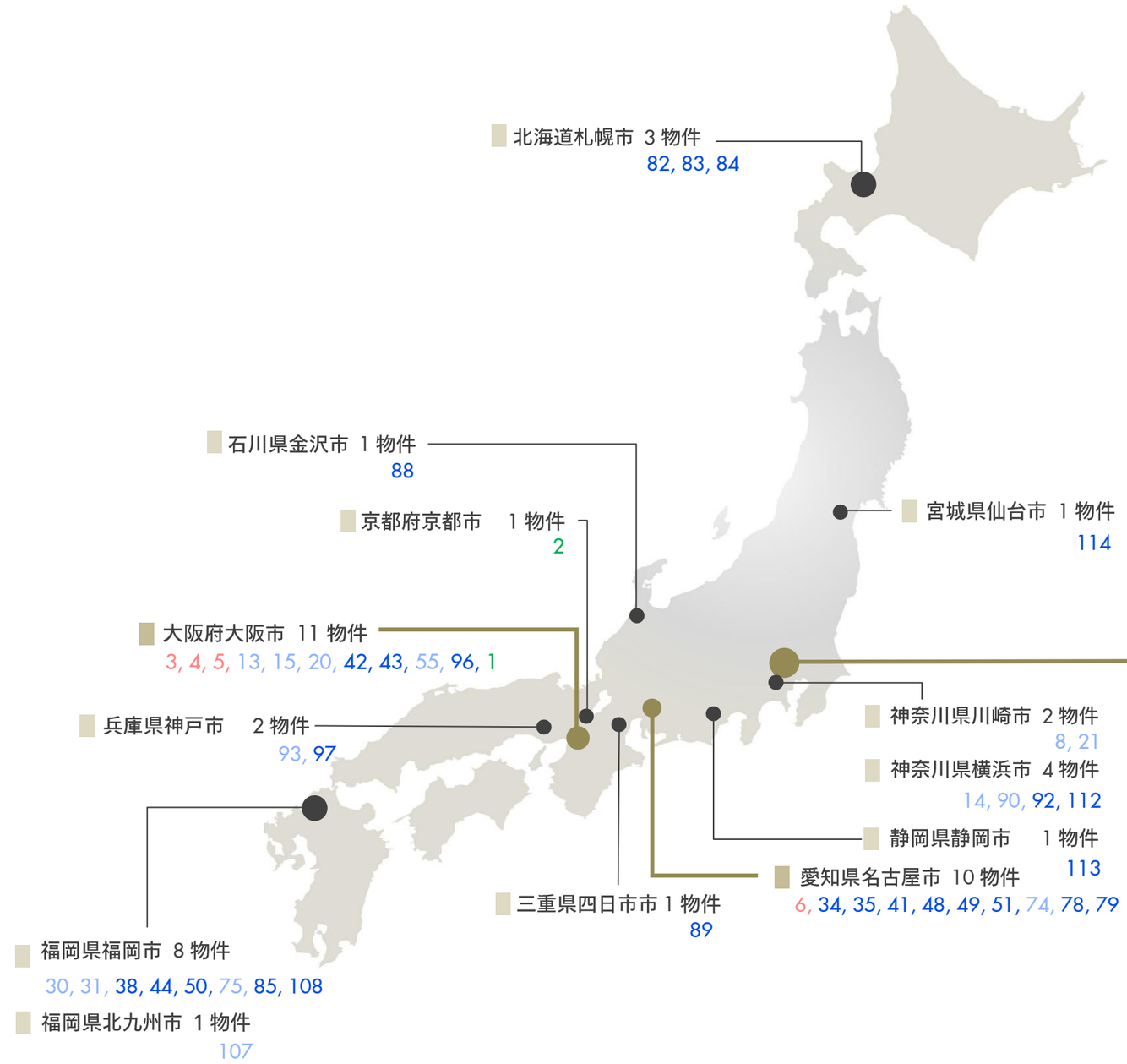
	新規契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
東京圏	664件	+2,477千円	+2.5%
東京23区	603件	+2,347千円	+2.6%
その他	61件	+129千円	+2.0%
全国主要都市	181件	+220千円	+1.1%
全エリア	845件	+2,697千円	+2.3%

➢ 新規契約時の築年数別賃料動向(東京23区)

	新規契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
5年未満	86件	+100千円	+0.6%
5年以上10年未満	106件	+380千円	+2.2%
10年以上15年未満	354件	+1,518千円	+3.2%
15年以上	57件	+349千円	+3.3%
合計	603件	+2,347千円	+2.6%

- 住居ポートフォリオの賃料坪単価及び賃料変動額(NET)の算出においては住居物件内の店舗・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の住居物件については除外して算定しています。
- 築年数は2020年10月期(第12期)末時点の築年数に基づき区分しています。

ポートフォリオMAP



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

東京23区内 73 物件

本書の日付現在

東京23区外 3 物件 33 , 40 , 91

ポートフォリオ構築方針

オフィスビル･住居を中核資産とする従前からの投資姿勢を維持
中長期的な投資比率目標においてホテルと商業施設等の合算値を新設

■ 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		本書の日付現在
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		46.1%
住居	住居 学生寮、社宅	30～55%	45%程度		46.6%
ホテル	ホテル	0～30%	10%程度	新設 15%程度 (ホテルは10%程度)	7.4%
商業施設等	商業施設 サービスアパートメント シニアアセット （サービス付高齢者向け住宅、有料老人ホーム、デイケアセンター）	0～10%	0～10%程度		―

- 中長期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）	本書の日付現在
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	76.8%

- 積水ハウス・リート投資法人のビジョンの見直しに当たり、2020年12月15日に運用ガイドラインの見直しを行っています。

Appendix

ポートフォリオ一覧①

(2020年10月31日現在)

■ ポートフォリオ概要

用途	物件数	PP物件数	PP比率(%)(取得価格ベース)	取得価格(百万円)	投資比率(%)	賃貸可能面積(㎡)	第12期末稼働率(%)	平均築年数
オフィスビル	7物件	7物件	100	245,500	46.1	126,712.50	100	10.3年
住居	113物件	84物件	81.4	248,090	46.6	396,478.74	96.7	12.0年
ホテル	2物件	2物件	100	39,320	7.4	29,589.06	100	8.5年
合計	121物件	92物件	91.3	532,910	100.0	552,780.30	97.7	11.0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(㎡)	第12期末稼働率(%)	竣工年月
O-001	★	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.5	38,577.99	100	2011年 2月
O-002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.7	19,999.97	100	2011年 2月
O-003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.3	29,657.53	100	2011年 2月
O-004	★	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）	大阪府大阪市	38,600	7.2	17,006.94	100	2010年 5月
O-005	★	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8	4,554.52	100	2015年 7月
O-006	★	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	1.2	4,442.75	100	2011年 3月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4	12,472.80	100	2006年 1月
オフィスビル計				245,500	46.1	126,712.50	100	
R-001	★	エスティメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	96.9	2005年 2月
R-002	★	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	95.1	2004年 1月
R-003	★	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	95.7	2003年 6月
R-004	★	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	100	2004年 10月
R-005	★	エスティメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	95.5	2004年 2月
R-006	★	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	92.3	2004年 8月
R-007	★	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	95.4	2004年 7月
R-008		エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.5	3,741.01	96.0	2004年 7月
R-010	★	エスティメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	96.8	2005年 11月
R-011	★	エスティメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	100	2005年 11月
R-012		エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	97.3	2007年 2月
R-013	★	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.6	4,613.04	97.0	2006年 3月
R-014		エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	93.0	2006年 2月
R-015	★	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	98.4	2007年 2月
R-016	★	エスティメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	91.7	2006年 3月
R-017	★	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	97.1	2006年 8月
R-018		エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	93.3	2006年 6月
R-019	★	エスティメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	98.1	2006年 8月
R-020	★	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市	1,080	0.2	2,321.04	99.0	2006年 8月
R-021		エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.4	2,824.86	96.7	2007年 2月
R-022		エスティメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	98.7	2007年 2月
R-023		エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	98.4	2007年 2月
R-024		エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区	790	0.1	1,362.36	98.3	2007年 2月
R-025	★	エスティメゾン東品川	東京都品川区	2,390	0.4	2,936.72	95.8	2008年 5月
R-026	★	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2,540	0.5	3,915.81	95.1	2007年 4月
R-027		エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	94.6	2007年 11月
R-028	★	エスティメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	100	2008年 1月
R-029	★	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2,090	0.4	2,453.17	96.4	2008年 3月
R-030	★	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.5	9,106.08	97.7	2007年 11月
R-031		エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市	821	0.2	2,261.91	97.0	2008年 3月
R-032	★	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	822	0.2	856.08	94.5	2008年 1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	95.2	2007年 12月
R-034	★	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	1,500	0.3	3,118.11	94.5	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	0.2	2,163.98	100	2006年 11月
R-036	★	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	100	2008年 1月
R-037	★	エスティメゾン板橋Ｃ６	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	91.9	2008年 3月
R-038	★	マスト博多	福岡県福岡市	2,360	0.4	9,614.80	100	2005年 1月
R-039	★	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	95.8	2006年 9月
R-040	★	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	100	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	92.7	2008年 10月
R-042	★	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	92.3	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	100	2006年 6月
R-044	★	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	0.4	7,514.76	100	1996年 2月
R-045	★	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	98.7	2006年 2月
R-046		エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	98.0	2004年 9月
R-047	★	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	1.2	6,177.20	97.7	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	2008年 8月
R-049	★	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	812	0.2	2,168.59	96.2	2007年 7月
R-050	★	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	0.2	6,728.20	100	2005年 8月
R-051	★	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100	2006年 2月
R-052	★	エスティメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	94.3	2009年 8月
R-053	★	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	98.8	2010年 2月
R-054		エスティメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	97.9	2009年 6月
R-055	★	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	100	2007年 11月

ポートフォリオ一覧②

(2020年10月31日現在)

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	投資比率(%)	賃貸可能面積(㎡)	第12期末稼働率(%)	竣工年月
R-056	★	エスティメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.5	2,675.11	98.8	2003年 9月
R-057	★	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	97.9	2009年 4月
R-058	★	エスティメゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	100	2009年 11月
R-059		エスティメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	90.1	2009年 2月
R-060	★	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	100	2009年 5月
R-061		エスティメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.4	2,023.72	100	2009年 6月
R-062		エスティメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	98.0	2009年 10月
R-063		エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	97.8	2009年 2月
R-064		エスティメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	98.5	2009年 10月
R-065		エスティメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	98.5	2009年 3月
R-066	★	エスティメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.5	3,180.90	95.5	2010年 4月
R-067	★	エスティメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	98.8	2009年 11月
R-068		エスティメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	98.9	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	93.9	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	94.3	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	98.6	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	88.8	2011年 1月
R-073	★	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100	2006年 10月
R-074	★	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	0.5	4,809.68	86.6	2007年 10月
R-075	★	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.5	5,213.51	97.3	2006年 2月
R-076	★	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.5	9,469.65	98.1	2008年 1月
R-077	★	エスティメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	97.0	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	92.3	2007年 4月
R-079	★	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	0.8	13,812.40	100	1999年 11月
R-080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.4	2,180.78	98.8	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	97.4	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	87.5	2008年 12月
R-083	★	プライムメゾン南２条	北海道札幌市	1,930	0.4	6,019.09	96.5	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	90.8	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	100	2011年 2月
R-086	★	マストライフ八広	東京都墨田区	1,910	0.4	3,409.16	100	2011年 1月
R-087	★	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	0.8	3,010.66	95.0	2014年 6月
R-088		グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100	2007年 9月
R-089		グランマスト鵜の森	三重県四日市市	830	0.2	2,280.00	100	2009年 4月
R-090		エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2,750	0.5	6,867.48	100	2002年 3月
R-091	★	マストライフ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	98.6	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	99.1	2014年 6月
R-093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.1	15,341.68	100	2002年 2月

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格(百万円)	投資比率(%)	賃貸可能面積(㎡)	第12期末稼働率(%)	竣工年月
R-094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.5	1,972.59	88.6	2014年 7月
R-095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.6	2,879.20	95.1	2014年 12月
R-096		エスティメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	97.7	2005年 8月
R-097		エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	971	0.2	2,007.00	98.4	2007年 3月
R-098	★	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	0.9	3,923.76	95.7	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	93.2	2015年 10月
R-100	★	エスティメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	100	2017年 2月
R-101	★	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	1.5	6,772.89	93.5	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	94.9	2017年 1月
R-103	★	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	0.3	2,033.06	93.8	2016年 10月
R-104	★	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.5	1,779.17	78.4	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	88.2	2011年 1月
R-106	★	エスティメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	98.0	2008年 2月
R-107		エスティメゾン小倉	福岡県北九州市	1,040	0.2	3,062.59	88.8	2006年 2月
R-108		マスト井尻	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100	2008年 1月
R-109	★	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	0.4	1,387.12	89.7	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	90.0	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	93.1	2018年 11月
R-112	★	エスティメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,020	0.6	6,808.84	100	1990年 7月
R-113		エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	0.1	1,731.52	100	2006年 2月
R-114		グランマスト広瀬通	宮城県仙台市	865	0.2	2,552.40	100	2006年 1月
住居計				248,090	46.6	396,478.74	96.7	
H-001	★	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	大阪府大阪市	17,200	3.2	18,092.98	100	2010年 5月
H-002	★	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	22,120	4.2	11,496.08	100	2013年 10月
ホテル計				39,320	7.4	29,589.06	100	

- 「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。

有利子負債一覧①

（単位：百万円・本書の日付現在）

■ 借入金

➢ 一年内返済予定の長期借入金

借入先	残高	利率	借入日	返済期限
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、池田泉州銀行、山口銀行	3,900	0.95225%注	2014年02月28日	2021年02月26日
みずほ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、信金中央金庫、静岡銀行	2,100	0.97300%注	2014年03月28日	2021年02月26日
みずほ銀行、三井住友銀行	4,400	0.83600%注	2014年08月29日	2021年08月31日
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	17,000	0.94060%注	2014年12月03日	2021年11月30日
みずほ銀行、三井住友銀行、農林中央金庫、信金中央金庫、池田泉州銀行、静岡銀行、七十七銀行、広島銀行	3,900	0.62800%注	2015年02月27日	2021年02月26日
三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	1,860	1か月円TIBOR+0.20000%	2017年08月31日	2021年08月31日
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	2,500	1か月円TIBOR+0.17000%	2018年08月31日	2021年08月31日

➢ 長期借入金

借入先	残高	利率	借入日	返済期限
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行	1,800	1.17350%注	2014年01月31日	2022年02月28日
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	4,680	1.11000%注	2014年02月28日	2022年02月28日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	5,400	0.96475%注	2014年08月29日	2022年08月31日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、日本政策投資銀行	10,000	1.47450%注	2014年12月03日	2024年11月30日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、農林中央金庫、福岡銀行	3,350	0.73975%注	2015年02月27日	2022年02月28日
日本政策投資銀行	1,000	0.85250%	2015年02月27日	2023年02月28日
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、農林中央金庫、福岡銀行、あおぞら銀行、信金中央金庫、池田泉州銀行、静岡銀行、七十七銀行、広島銀行、山口銀行	7,100	0.86650%注	2015年02月27日	2023年02月28日
三菱UFJ銀行	700	0.88470%	2015年07月31日	2022年11月30日
日本政策投資銀行	650	0.88500%	2015年07月31日	2022年11月30日
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行	1,650	0.89470%注	2015年07月31日	2022年11月30日
三菱UFJ銀行	750	1.00850%	2015年07月31日	2023年11月30日
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	2,350	1.01850%注	2015年07月31日	2023年11月30日
みずほ銀行、日本政策投資銀行	2,200	0.67400%	2016年01月29日	2023年08月31日
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	1,900	0.68030%注	2016年01月29日	2023年08月31日
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、農林中央金庫、あおぞら銀行、山口銀行	4,750	0.63800%注	2016年04月01日	2024年02月29日
三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、福岡銀行、信金中央金庫、池田泉州銀行、静岡銀行、七十七銀行、広島銀行	1,750	0.50500%	2016年04月01日	2024年02月29日
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、農林中央金庫	1,900	0.49500%	2016年08月31日	2024年08月30日
三菱UFJ銀行	600	0.57000%	2016年08月31日	2025年08月29日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、日本政策投資銀行	3,000	0.59750%	2016年08月31日	2025年08月29日
三菱UFJ銀行	1,810	0.60500%	2016年09月09日	2026年09月08日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行	1,340	0.67000%	2016年09月09日	2026年09月08日
三菱UFJ銀行	600	0.61000%	2017年02月28日	2025年02月28日
みずほ銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、信金中央金庫	1,800	0.67000%	2017年02月28日	2025年02月28日
三菱UFJ銀行	1,500	0.72500%	2017年02月28日	2026年02月27日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、日本政策投資銀行、福岡銀行、あおぞら銀行、山口銀行	4,000	0.77880%	2017年02月28日	2026年02月27日
三菱UFJ銀行	990	0.37000%	2017年08月31日	2023年11月30日

有利子負債一覧②

（単位：百万円・本書の日付現在）

借入先	残高	利率	借入日	返済期限
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、日本政策投資銀行	1,250	0.45254%	2017年08月31日	2023年11月30日
みずほ銀行、農林中央金庫	2,528	0.61380%	2017年08月31日	2025年08月29日
三菱UFJ銀行	750	0.32000%	2017年11月30日	2022年07月13日
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、農林中央金庫	5,050	0.34800%注	2017年11月30日	2022年07月13日
三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.35341%	2017年11月30日	2022年07月13日
三菱UFJ銀行	750	0.34000%	2017年11月30日	2023年05月31日
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、農林中央金庫	5,050	0.41800%注	2017年11月30日	2023年05月31日
三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.42622%	2017年11月30日	2023年05月31日
三菱UFJ銀行	500	0.56500%	2018年02月28日	2026年02月27日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、七十七銀行、広島銀行	1,600	0.63500%	2018年02月28日	2026年02月27日
三菱UFJ銀行	1,900	0.70000%	2018年05月31日	2027年08月31日
みずほ銀行、三井住友銀行	6,100	0.78300%注	2018年05月31日	2027年08月31日
日本政策投資銀行	376	0.28568%	2019年02月28日	2024年08年30日
三菱UFJ銀行	300	0.34900%	2019年02月28日	2024年08年30日
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	3,619	0.35900%注	2019年02月28日	2024年08年30日
日本政策投資銀行	565	0.48000%	2019年02月28日	2027年02月26日
三菱UFJ銀行	450	0.56500%	2019年02月28日	2027年02月26日
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	3,072	0.57500%注	2019年02月28日	2027年02月26日
三菱UFJ銀行	500	0.29900%	2019年03月29日	2023年05月31日
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、農林中央金庫	2,200	0.30900%注	2019年03月29日	2023年05月31日
三菱UFJ銀行	1,000	0.39580%	2019年03月29日	2024年08月30日
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、農林中央金庫	2,700	0.40580%注	2019年03月29日	2024年08月30日
信金中央金庫	200	0.41388%	2019年03月29日	2026年08月31日
三菱UFJ銀行	1,000	0.55600%	2019年03月29日	2026年08月31日
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、農林中央金庫	2,800	0.56600%注	2019年03月29日	2026年08月31日
三菱UFJ銀行	1,400	0.68500%	2019年03月29日	2028年02月29日
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、福岡銀行、池田泉州銀行、七十七銀行、山口銀行	5,200	0.69500%注	2019年03月29日	2028年02月29日
三菱UFJ銀行	1,000	0.27100%	2019年09月30日	2023年08月31日
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、信金中央金庫	5,410	0.28100%注	2019年09月30日	2023年08月31日
三菱UFJ銀行	1,000	0.41000%	2019年09月30日	2026年02月27日
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、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	6,530	0.42000%注	2019年09月30日	2026年02月27日
日本政策投資銀行、池田泉州銀行	1,200	0.44000%	2019年09月30日	2029年02月28日
三菱UFJ銀行	1,170	0.46000%	2019年09月30日	2029年02月28日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行	4,000	0.27300%注	2019年11月29日	2023年11月30日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、農林中央金庫	3,500	0.44100%注	2019年11月29日	2026年05月29日
日本政策投資銀行	800	0.50000%	2019年11月29日	2028年05月31日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	5,700	0.59900%注	2019年11月29日	2028年05月31日
三菱UFJ銀行	2,500	0.28000%	2020年02月28日	2025年08月29日

有利子負債一覧③

（単位：百万円・本書の日付現在）

借入先	残高	利率	借入日	返済期限
みずほ銀行、三井住友銀行	1,405	0.29150%注	2020年02月28日	2025年08月29日
三菱UFJ銀行	1,542	0.47500%	2020年02月28日	2028年08月31日
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	1,945	0.49500%注	2020年02月28日	2028年08月31日
三菱UFJ銀行	400	0.28700%	2020年08月31日	2025年02月28日
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行、福岡銀行	4,000	0.29700%注	2020年08月31日	2025年02月28日
日本政策投資銀行	400	0.36000%	2020年08月31日	2027年08月31日
三菱UFJ銀行	1,370	0.45000%	2020年08月31日	2027年08月31日
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、農林中央金庫、信金中央金庫、池田泉州銀行、七十七銀行、山口銀行	6,030	0.46600%注	2020年08月31日	2027年08月31日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	2,000	1か月円TIBOR+0.19000%	2020年11月30日	2022年11月30日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行	2,580	0.28600%注	2020年11月30日	2025年05月30日
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、農林中央金庫	6,100	0.50700%注	2020年11月30日	2028年11月30日
日本政策投資銀行	370	0.43500%	2020年11月30日	2028年11月30日
借入金合計	217,442	-	-	-

➢ 投資法人債

名称	発行額	利率	発行日	償還期限
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	1.06900%	2014年02月28日	2024年02月28日
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	0.87100%	2014年08月29日	2024年08月30日
積水ハウス・リート投資法人 第1回無担保投資法人債 (特定投資法人 債間限定同順位特約付)	2,000	0.34000%	2016年09月08日	2026年09月08日
積水ハウス・リート投資法人 第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	0.24000%	2017年07月13日	2022年07月13日
積水ハウス・リート投資法人 第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	4,000	0.22000%	2019年07月11日	2024年07月11日
積水ハウス・リート投資法人 第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2,500	0.57000%	2019年07月11日	2029年07月11日
積水ハウス・リート投資法人 第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	5,000	0.22000%	2019年11月01日	2024年11月01日
積水ハウス・リート投資法人 第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2,000	0.50000%	2020年02月28日	2030年02月28日
積水ハウス・リート投資法人 第7回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	4,000	0.25000%	2020年09月09日	2025年09月09日
積水ハウス・リート投資法人 第8回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	4,000	0.51000%	2020年09月09日	2030年09月09日
投資法人債合計	32,500	-	-	-
有利子負債合計	249,942	-	-	-

- 有利子負債一覧の借入金の利率について、金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結してる借入金については、当該金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。

期末鑑定価額一覧①

(価格時点：2020年10月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法					鑑定NOI(百万円)
			前期比			収益価格(百万円)	直接還元利回り(%)	前期比	収益価格(百万円)	割引率(%)	前期比	最終還元利回り(%)	前期比	
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	89,100	−	70,453	18,646	92,000	3.2	−	87,800	3.0	−	3.4	−	2,964
O-002	御殿山SHビル	61,700	−	49,885	11,814	63,200	3.3	−	61,000	3.3	−	3.5	−	2,063
O-003	本町南ガーデンシティ	56,400	−	42,848	13,551	57,700	3.5	−	55,800	3.2	−	3.7	−	2,044
O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	44,800	−	36,795	8,004	45,600	3.4	−	43,900	3.2	−	3.6	−	1,552
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	6,360	−	4,264	2,095	6,560	3.6	−	6,270	3.7	−	3.8	−	239
O-006	広小路ガーデンアベニュー	7,190	−	6,210	979	7,290	4.1	−	7,150	3.9	−	4.3	−	303
O-007	赤坂ガーデンシティ	30,000	−	28,775	1,224	30,600	3.4	−	29,700	3.2	−	3.6	−	1,033
オフィスビル計		295,550	−	239,233	56,316	302,950	−	−	291,620	−	−	−	−	10,200
R-001	エスティメゾン銀座	6,940	−	6,493	446	7,140	3.7	−	6,850	3.9	−	3.9	−	272
R-002	エスティメゾン麻布永坂	1,870	10	1,768	101	1,910	3.8	−	1,850	3.9	−	4.0	−	76
R-003	エスティメゾン恵比寿II	2,220	30	2,024	195	2,270	3.8	−	2,200	3.9	−	4.0	−	89
R-004	エスティメゾン恵比寿	893	△10	924	△31	915	3.7	−	883	3.8	−	3.9	−	36
R-005	エスティメゾン神田	1,740	−	1,567	172	1,770	3.8	−	1,730	3.9	−	4.0	−	69
R-006	エスティメゾン北新宿	1,710	−	1,550	159	1,730	4.0	−	1,700	4.0	−	4.2	−	71
R-007	エスティメゾン浅草駒形	2,370	−	2,112	257	2,400	4.0	−	2,360	4.0	−	4.2	−	100
R-008	エスティメゾン川崎	2,660	−	2,443	216	2,690	4.1	−	2,650	4.1	−	4.3	−	115
R-010	エスティメゾン亀戸	1,760	−	1,518	241	1,780	4.3	−	1,750	4.1	−	4.5	−	81
R-011	エスティメゾン目黒	1,220	30	1,080	139	1,240	3.7	△ 0.1	1,190	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	47
R-012	エスティメゾン巣鴨	1,750	10	1,603	146	1,780	3.9	−	1,710	3.7	−	4.1	−	72
R-013	エスティメゾン京橋	3,030	30	2,996	33	3,070	4.5	△ 0.1	3,010	4.4	△ 0.1	4.6	△ 0.1	142
R-014	エスティメゾン白楽	982	−	902	79	996	4.4	−	976	4.2	−	4.6	−	46
R-015	エスティメゾン南堀江	1,100	−	1,047	52	1,120	4.2	−	1,080	4.0	−	4.4	−	51
R-016	エスティメゾン五反田	3,280	△10	3,054	225	3,300	4.2	−	3,270	3.9	−	4.4	−	143
R-017	エスティメゾン大井仙台坂	2,820	△40	2,751	68	2,860	4.0	−	2,800	3.8	−	4.2	−	119
R-018	エスティメゾン品川シーサイド	2,360	−	2,125	234	2,400	3.9	−	2,310	3.7	−	4.1	−	97
R-019	エスティメゾン南麻布	1,330	△10	1,241	88	1,360	3.6	−	1,300	3.4	−	3.8	−	51
R-020	エスティメゾン塚本	1,120	−	1,041	78	1,130	4.6	△ 0.1	1,110	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	55
R-021	エスティメゾン川崎II	2,290	220	1,939	350	2,330	4.1	−	2,250	3.9	−	4.3	−	97
R-022	エスティメゾン麻布十番	2,920	30	2,722	197	2,980	3.6	−	2,860	3.4	−	3.8	−	108
R-023	エスティメゾン板橋本町	991	△3	908	82	1,010	4.0	−	972	3.8	−	4.2	−	42
R-024	エスティメゾン大泉学園	838	−	773	64	853	4.1	−	822	3.9	−	4.3	−	37
R-025	エスティメゾン東品川	2,390	−	2,310	79	2,420	4.2	−	2,370	4.0	−	4.4	−	108
R-026	エスティメゾン板橋区役所前	2,690	10	2,468	221	2,730	4.0	−	2,640	3.8	−	4.2	−	116
R-027	エスティメゾン武蔵小山	1,150	20	1,025	124	1,170	4.0	−	1,120	3.8	−	4.2	−	48
R-028	エスティメゾン千駄木	760	7	684	75	774	4.0	−	746	3.8	−	4.2	−	33
R-029	エスティメゾン四谷坂町	2,280	−	2,069	210	2,320	3.9	−	2,230	3.7	−	4.1	−	92
R-030	エスティメゾン博多東	2,460	50	2,278	181	2,480	4.9	△ 0.1	2,450	4.9	△ 0.1	5.0	△ 0.1	130
R-031	エスティメゾン上呉服	830	17	785	44	842	4.7	△ 0.1	825	4.7	△ 0.1	4.8	△ 0.1	44
R-032	エスティメゾン三軒茶屋	872	1	803	68	890	3.9	−	864	4.0	−	4.1	−	37
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1,960	−	1,796	163	1,970	4.5	−	1,960	4.4	−	4.7	−	96
R-034	プライムメゾン東桜	1,590	−	1,448	141	1,590	4.5	−	1,590	4.4	−	4.7	−	76
R-035	プライムメゾン萱場公園	882	1	836	45	881	4.7	−	882	4.6	−	4.9	−	44
R-036	エスティメゾン三軒茶屋II	837	△5	767	69	854	4.0	−	829	4.1	−	4.2	−	36
R-037	エスティメゾン板橋C 6	2,670	△20	2,494	175	2,700	4.2	−	2,650	4.0	−	4.4	−	120

期末鑑定価額一覧②

(価格時点：2020年10月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法					鑑定NOI(百万円)
			前期比			収益価格(百万円)	直接還元利回り(%)	前期比	収益価格(百万円)	割引率(%)	前期比	最終還元利回り(%)	前期比	
R-038	マスト博多	2,550	50	2,475	74	2,540	4.7	△ 0.1	2,560	4.1	△ 0.1	4.9	△ 0.1	133
R-039	エスティメゾン錦糸町	1,300	–	1,223	76	1,310	4.1	–	1,290	3.9	–	4.3	–	57
R-040	エスティメゾン武蔵小金井	1,990	10	1,757	232	2,030	4.1	–	1,970	4.2	–	4.3	–	85
R-041	プライムメゾン御器所	2,050	–	1,877	172	2,060	4.5	–	2,040	4.5	–	4.7	–	99
R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	1,010	30	885	124	1,020	4.3	△ 0.1	990	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	45
R-043	プライムメゾン北田辺	648	13	578	69	655	4.6	△ 0.1	641	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	32
R-044	プライムメゾン百道浜	2,080	–	1,915	164	2,090	4.7	–	2,080	4.4	–	4.9	–	110
R-045	エスティメゾン秋葉原	2,010	–	1,922	87	2,030	4.1	–	2,000	3.9	–	4.3	–	88
R-046	エスティメゾン笹塚	3,500	–	3,397	102	3,560	4.0	–	3,480	3.8	–	4.2	–	145
R-047	プライムメゾン銀座イースト	6,650	–	6,101	548	6,730	3.9	–	6,620	3.7	–	4.1	–	270
R-048	プライムメゾン高見	1,110	–	1,028	81	1,120	4.3	–	1,100	4.4	–	4.5	–	51
R-049	プライムメゾン矢田南	864	△1	865	△1	865	4.7	–	863	4.6	–	4.9	–	43
R-050	プライムメゾン照葉	1,290	–	1,200	89	1,300	4.9	–	1,290	4.7	–	5.1	–	74
R-051	エスティメゾン東白壁	1,650	10	1,641	8	1,660	4.6	–	1,640	4.5	–	4.8	–	79
R-052	エスティメゾン千石	1,380	–	1,337	42	1,400	3.9	–	1,370	3.7	–	4.1	–	57
R-053	エスティメゾン代沢	2,300	–	2,235	64	2,340	3.9	–	2,280	3.7	–	4.1	–	93
R-054	エスティメゾン戸越	1,840	20	1,732	107	1,880	3.9	–	1,820	4.0	–	4.1	–	76
R-055	エスティメゾン西天満	1,680	△10	1,638	41	1,690	4.3	–	1,670	4.4	–	4.5	–	77
R-056	エスティメゾン白金台	2,700	120	2,380	319	2,740	3.8	△ 0.1	2,660	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	107
R-057	エスティメゾン東新宿	1,770	10	1,628	141	1,800	3.9	–	1,760	4.0	–	4.1	–	73
R-058	エスティメゾン元麻布	1,610	–	1,516	93	1,640	3.7	–	1,590	3.8	–	3.9	–	62
R-059	エスティメゾン都立大学	870	–	846	23	889	3.8	–	862	3.9	–	4.0	–	34
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1,060	–	1,004	55	1,070	4.0	–	1,050	3.8	–	4.2	–	44
R-061	エスティメゾン中野	1,860	–	1,829	30	1,890	4.0	–	1,850	3.8	–	4.2	–	79
R-062	エスティメゾン新中野	1,030	–	992	37	1,040	4.1	–	1,020	3.9	–	4.3	–	44
R-063	エスティメゾン中野富士見町	1,020	–	961	58	1,040	4.0	–	1,010	4.1	–	4.2	–	42
R-064	エスティメゾン哲学堂	1,180	–	1,125	54	1,200	4.1	–	1,170	3.9	–	4.3	–	50
R-065	エスティメゾン高円寺	1,200	–	1,135	64	1,220	3.9	–	1,190	4.0	–	4.1	–	49
R-066	エスティメゾン押上	2,550	30	2,419	130	2,580	4.1	–	2,530	4.1	–	4.3	–	110
R-067	エスティメゾン赤羽	3,360	–	3,176	183	3,400	4.2	–	3,340	4.0	–	4.4	–	149
R-068	エスティメゾン王子	1,730	△10	1,597	132	1,760	4.2	0.1	1,720	4.0	0.1	4.4	0.1	77
R-069	プライムメゾン早稲田	1,700	40	1,531	168	1,730	3.7	△ 0.1	1,670	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	66
R-070	プライムメゾン八丁堀	1,570	50	1,410	159	1,590	3.7	△ 0.1	1,540	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	60
R-071	プライムメゾン神保町	1,970	–	1,901	68	2,000	4.0	–	1,960	3.8	–	4.2	–	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	2,980	–	2,874	105	2,990	3.8	–	2,980	3.6	–	4.0	–	117
R-073	マストライフ秋葉原	569	–	545	23	580	4.1	–	564	3.9	–	4.3	–	25
R-074	エスティメゾン葵	2,440	–	2,387	52	2,470	4.5	–	2,420	4.5	–	4.7	–	117
R-075	エスティメゾン薬院	2,470	10	2,597	△127	2,500	4.3	–	2,450	4.4	–	4.5	–	114
R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	9,040	240	8,035	1,004	9,190	3.9	△ 0.1	8,890	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	369
R-077	エスティメゾン大島	9,610	340	8,409	1,200	9,770	3.9	△ 0.1	9,450	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	393
R-078	プライムメゾン富士見台	2,120	–	2,042	77	2,140	4.8	–	2,110	4.6	–	5.0	–	110
R-079	エスティメゾン鶴舞	4,780	△10	4,597	182	4,840	4.9	–	4,760	4.7	–	5.1	–	250
R-080	プライムメゾン森下	2,020	–	1,866	153	2,040	4.0	–	2,010	4.0	–	4.2	–	84
R-081	プライムメゾン品川	2,040	–	1,913	126	2,070	4.0	–	2,020	3.8	–	4.2	–	84

期末鑑定価額一覧③

(価格時点：2020年10月末日)

物件番号	物件名称		期末算定価額(百万円)	前期比	期末帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法 収益価格(百万円)	直接還元法 直接還元利回り(%)	直接還元法 直接還元利回り(%) 前期比	DCF法 収益価格(百万円)	DCF法 割引率(%)	DCF法 割引率(%) 前期比	DCF法 最終還元利回り(%)	DCF法 最終還元利回り(%) 前期比	鑑定NOI(百万円)
R-082	プライムメゾン大通公園		3,060	50	3,081	△21	3,090	4.6	△ 0.1	3,020	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	158
R-083	プライムメゾン南2条		1,770	60	1,851	△81	1,780	4.7	△ 0.1	1,750	4.5	△ 0.1	4.9	△ 0.1	98
R-084	プライムメゾン鴨々川		1,120	10	1,216	△96	1,120	4.7	△ 0.1	1,110	4.5	△ 0.1	4.9	△ 0.1	63
R-085	プライムメゾンセントラルパーク		2,355	60	2,202	152	2,230	5.0	△ 0.1	2,210	4.8	△ 0.1	5.1	△ 0.1	128
R-086	マストライフ八広		1,970	−	1,847	122	1,990	4.3	−	1,960	4.1	−	4.5	−	89
R-087	プライムメゾン恵比寿		4,890	130	4,292	597	4,990	3.5	△ 0.1	4,790	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	179
R-088	グランマスト金沢西泉		1,040	10	1,031	8	1,050	5.1	−	1,030	4.9	−	5.3	−	56
R-089	グランマスト鵜の森		825	−	789	35	839	5.2	−	819	5.0	−	5.4	−	46
R-090	エスティメゾン港北綱島	イースト	2,970	48	2,704	265	1,330	4.3	△ 0.1	1,300	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	140
		ウエスト					1,080	4.3	△ 0.1	1,050	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	
		アネックス					587	4.3	△ 0.1	572	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	
R-091	マストライフ日野		1,410	−	1,331	78	1,410	4.6	△ 0.1	1,410	4.4	△ 0.1	4.7	△ 0.1	69
R-092	プライムメゾン横濱日本大通		4,790	△220	4,707	82	4,870	4.1	−	4,710	3.9	−	4.3	−	210
R-093	神戸女子学生会館		6,260	120	5,462	797	6,320	4.9	△ 0.1	6,200	4.7	△ 0.1	5.1	△ 0.1	326
R-094	プライムメゾン渋谷		2,610	−	2,398	211	2,660	3.7	−	2,550	3.5	−	3.9	−	99
R-095	プライムメゾン初台		3,210	−	2,946	263	3,270	3.8	−	3,150	3.6	−	4.0	−	125
R-096	エスティメゾン上町台		1,060	−	1,075	△15	1,070	4.4	−	1,060	4.1	−	4.6	−	50
R-097	エスティメゾン神戸三宮		977	−	940	36	997	4.6	−	969	4.4	−	4.8	−	50
R-098	プライムメゾン白金高輪		5,270	10	4,825	444	5,370	3.7	−	5,160	3.5	−	3.9	−	201
R-099	プライムメゾン市谷山伏町		4,220	△20	4,144	75	4,300	3.9	△ 0.1	4,190	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	172
R-100	エスティメゾン森下		673	−	639	33	681	4.2	−	669	4.0	−	4.4	−	28
R-101	プライムメゾン白金台タワー		9,780	130	7,984	1,795	10,000	3.7	−	9,680	3.8	−	3.9	−	374
R-102	プライムメゾン大塚		4,330	−	3,716	613	4,420	3.9	−	4,290	4.0	−	4.1	−	174
R-103	プライムメゾン浅草橋		1,960	−	1,689	270	2,000	3.9	−	1,940	4.0	−	4.1	−	79
R-104	プライムメゾン代官山		3,040	−	2,533	506	3,110	3.7	−	3,010	3.8	−	3.9	−	116
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト		4,180	50	3,423	756	4,230	3.7	−	4,160	3.8	−	3.9	−	160
R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス		6,930	130	5,980	949	7,090	−	−	6,860	4.2	−	−	−	351
R-107	エスティメゾン小倉		1,040	20	1,081	△41	1,050	4.9	△ 0.1	1,040	4.7	△ 0.1	5.0	△ 0.1	54
R-108	マスト井尻		418	△1	398	19	424	4.6	−	416	4.4	−	4.8	−	21
R-109	プライムメゾン三田綱町		2,180	−	2,057	122	2,240	4.0	−	2,150	3.8	−	4.2	−	90
R-110	プライムメゾン本郷		2,690	−	2,623	66	2,710	4.0	−	2,680	3.8	−	4.2	−	110
R-111	プライムメゾン蔵前		2,290	−	2,210	79	2,310	4.1	−	2,280	3.9	−	4.3	−	95
R-112	エスティメゾン横浜青葉台	ノース	3,170	10	3,041	128	1,490	4.5	−	1,460	4.3	−	4.7	−	152
		サウス					1,730	4.6	−	1,690	4.4	−	4.8	−	
R-113	エスティメゾン静岡鷹匠		661	−	677	△16	672	5.0	−	656	4.8	−	5.2	−	37
R-114	グランマスト広瀬通		871	2	884	△13	879	4.6	−	867	4.4	−	4.8	−	45
住居計			264,736	1,909	244,694	20,041	268,503	−	−	261,927	−	−	−	−	11,608
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)		18,000	−	16,925	1,074	18,200	3.6	−	17,700	3.4	−	3.8	−	665
H-002	ザ・リッツ･カールトン京都		22,442	△1,764	22,222	219	22,834	3.5	0.2	22,295	3.2	0.1	3.6	0.1	919
ホテル計			40,442	△1,764	39,148	1,293	41,034	−	−	39,995	−	−	−	−	1,584
ポートフォリオ合計			600,728	145	523,075	77,652	612,487	−	−	593,542	−	−	−	−	23,393

- 「期末算定価額」、「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に記載された数値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基づき記載しています。
- 「前期比」の算出にあたっては、2020年4月期末時点と2020年10月期末時点の比較を記載しています。オフィスビル計、住居計、ホテル計及びポートフォリオ合計については、増減額の合計を記載しています。

投資主の状況

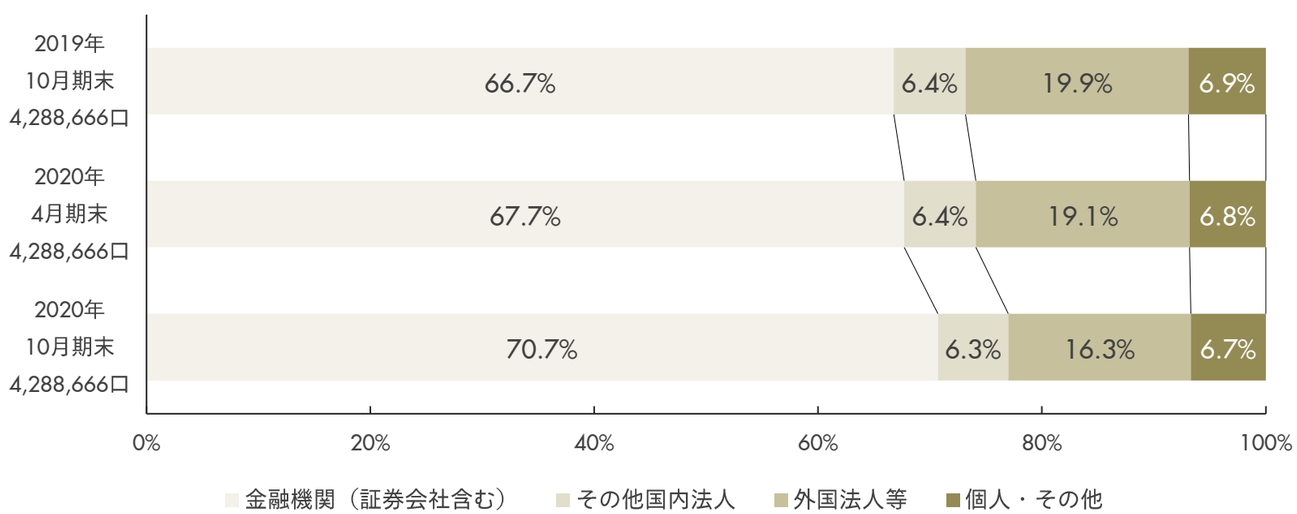
■ 所有者別投資口数

所有者区分	2020年4月期末		2020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	290,765	6.8	286,423	6.7	△4,342	△0.1
金融機関	2,795,173	65.2	2,824,088	65.9	+28,915	+0.7
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	388,608	9.1	401,687	9.4	+13,079	+0.3
信託銀行	2,113,843	49.3	2,091,554	48.8	△22,289	△0.5
生命保険会社	68,504	1.6	92,899	2.2	+24,395	+0.6
損害保険会社	6,915	0.2	—	—	△6,915	△0.2
信用金庫	115,605	2.7	114,757	2.7	△848	—
その他	101,698	2.4	123,191	2.9	+21,493	+0.5
その他国内法人	276,486	6.4	270,707	6.3	△5,779	△0.1
外国法人等	817,332	19.1	699,675	16.3	△117,657	△2.8
証券会社	108,910	2.5	207,773	4.8	+98,863	+2.3
合計	4,288,666	100.0	4,288,666	100.0	—	—

■ 所有者別投資主数

所有者区分	2020年4月期末		2020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	18,451	95.9	18,471	95.8	+20
金融機関	191	1.0	197	1.0	+6
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	48	0.2	50	0.3	+2
信託銀行	12	0.1	9	0.0	△3
生命保険会社	7	0.0	8	0.0	+1
損害保険会社	1	0.0	—	—	△1
信用金庫	64	0.3	64	0.3	—
その他	59	0.3	66	0.3	+7
その他国内法人	338	1.8	341	1.8	+3
外国法人等	229	1.2	248	1.3	+19
証券会社	21	0.1	22	0.1	+1
合計	19,230	100.0	19,279	100.0	+49

■ 所有者別投資口数の推移 (投資口数ベース)



■ 2020年10月期(第12期)末 投資主上位5社

名称	所有投資口数	所有投資口比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	1,041,318	24.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	704,667	16.4%
積水ハウス株式会社	200,750	4.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	195,991	4.6%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	106,021	2.5%

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
井上　順一

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
資本金	400百万円
役職員数	59名 (本書の日付現在)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業　東京都知事(2) 第96411号
	取引一任代理等認可　国土交通大臣認可第82号
	金融商品取引業者　関東財務局長(金商) 第2791号

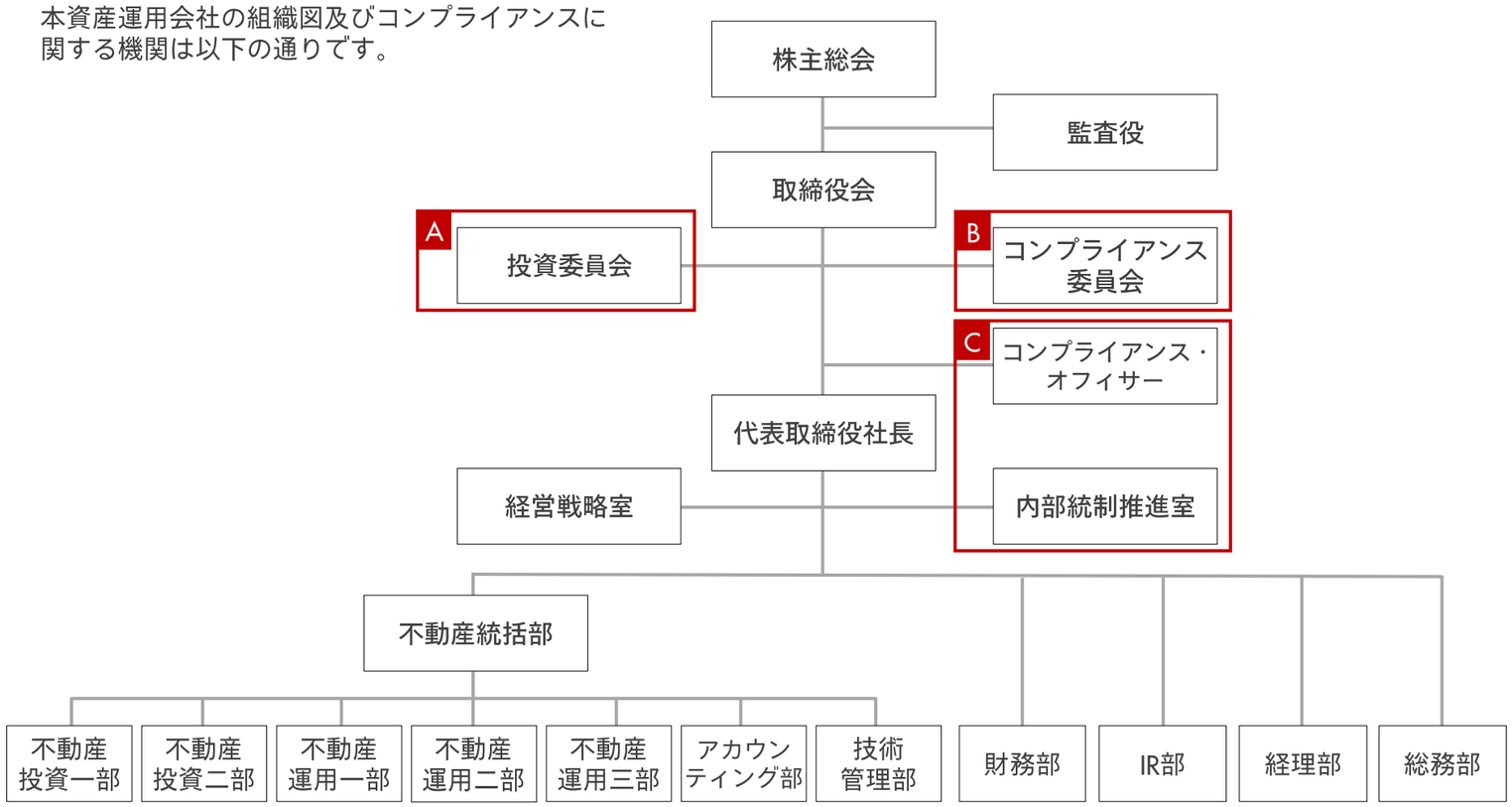
■ 資産運用報酬体系

運用報酬① (総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型)	総資産額×(0.12%～0.16%(年率)) 投資口価格パフォーマンスに応じて変動
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：無し)
運用報酬④ (譲渡報酬)	譲渡の売買代金額×0.3% (利害関係者との取引：無し)
運用報酬⑤ (合併報酬)	合併の相手方が保有する 不動産関連資産の評価額×0.4%

注1：料率については、適用料率又はその見込料率を記載しています。
注2：運用報酬②控除前の分配可能金額を発行済投資口総数で除して算出した金額をいいます。
注3：運用報酬②控除前の営業利益です。

■ 組織図

本資産運用会社の組織図及びコンプライアンスに関する機関は以下の通りです。



■ コンプライアンス体制

A 運用方針その他の資産運用に関する事項等を審議し、決定する機関

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

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

B 資産運用におけるコンプライアンスに関する事項を審議し、決定する機関

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

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

C コンプライアンスを担当する機関

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

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

各用語について

P.2(ポートフォリオサマリー)

- 「積水ハウス不動産(6社)」とは、積水ハウス不動産東京(株)、積水ハウス不動産東北(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。
- 「平均築年数」は、2020年10月期(第12期)末時点の築年数を取得価格で加重平均して算出してそれぞれ記載しています。本書において同じです。
- 「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。本書において同じです。
- 「本町ガーデンシティ」については、特段の記載がない限り、用途別の数値の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分をそれぞれ1物件として算出し、ポートフォリオ全体、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。本書において同じです。

P.3(2020年10月期(第12期)決算概要)

- 「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おります。本書において同じです。

P.4(第12期業績への影響要因)

- 「未収率」は、各期に属する月ごとの未収となった賃料を該当月の契約賃料合計で除したものの平均値を記載しております。

P.5(業績予想(2021年4月期(第13期)・2021年10月期(第14期))

- 「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おります。本書において同じです。

P.8(1口当たり分配金とNAVの推移)

- 「1口当たりNAV」は、各期末時点の貸借対照表上の純資産に含み益を加えた時価ベースの純資産額から分配金総額を控除した金額(NAV)に基づき算出して記載しています。本書において同じです。

P.9(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.42～P.44をご参照下さい。

P.11(オフィスビル・ポートフォリオ　サマリー)

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

P.12(オフィスビル・テナント更新状況)

- 「定期賃貸借契約割合」は、2020年10月期(第12期)末時点において有効な各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づき、定期賃貸借契約を締結している賃貸面積合計の割合を記載しています。
- 「平均賃貸借契約期間」及び「平均残存期間」は、2020年10月期(第12期)末現在において有効な各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づき、各賃貸借契約(残存)期間を賃貸面積で加重平均して算出し記載しています。ただし、本書の日付現在までに更新契約を締結済みのエンドテナント(自動更新のエンドテナントを含む。)については、当該更新契約後の各賃貸借契約(残存)期間を加味して算出しています。

P.13(オフィスビル・テナント属性状況)

- 「レントギャップ」は、2020年10月期(第12期)末現在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。

各用語について

P.34(住居ポートフォリオの状況(エリア別賃料動向)

- 「レントギャップ」は、2020年10月期(第12期)末現在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、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.37～38(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.42～44(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MLを締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
- 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番：23番32)は貸地であり、貸地部分の収益価格を求める手法がDCF法となることから、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。
- 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、土地の使用権原が定期借地権でその収益期間が有限であることから有期還元法を採用しており、「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、「割引率」には便宜上、保有期間満了時までの割引率を記載しています。

＜本資料の説明にあたって＞

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

資産運用会社 ： 積水ハウス･アセットマネジメント株式会社

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

SEKISUI HOUSE

積水ハウス・リート投資法人