

2018年4月期(第7期)決算説明会資料

-
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
 - 本資料で提供している情報は、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報告書ではありません。
 - 本資料の内容には、戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
 - 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
 - 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
 - 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 〕

目次

1. Summary

エグゼクティブサマリー	...	3
-------------	-----	---

2. 合併の概要

合併の概要	...	4
合併後の資産規模と時価総額	...	5
合併後のポートフォリオの概要	...	6
居住用不動産(住居)ポートフォリオ	...	7
商業用不動産等(オフィスビル・ホテル・商業施設等)ポートフォリオ	...	8
合併と同時に実施した運用資産の入替え	...	9
合併により発生した負ののれんの活用方針	...	10
1口当たりNAV等の状況	...	11
合併後の財務状況	...	12

3. SHRとSHIの直前期の運用状況

SHRの2018年4月期(第7期)決算概要	...	13
SHIの2018年4月期(第25期)決算概要	...	14
SHR及びSHIの稼働状況	...	15
オフィスビル・ホテルの賃料動向(SHR保有物件)	...	16
住居の賃料動向(SHI保有物件)	...	17

4. 新SHRの業績予想

新SHRの2018年10月期(第8期)業績予想の修正	...	19
新SHRの2019年4月期(第9期)業績予想の修正	...	20
新SHRの用途別NOI及びNOI利回りの予想	...	21
合併前後の1口当たり分配金の推移	...	22

5. 成長戦略

今後の成長戦略	...	23
積水ハウスグループの総合力を活用した多様な成長機会の強化	...	24

6. ESGへの取組み

ESGに関する方針と主な取組み	...	25
外部評価機関による環境認証の取得	...	26

Appendix

貸借対照表 積水ハウス・リート投資法人のB/S(2018年4月期/第7期)	...	29
損益計算書 積水ハウス・リート投資法人のP/L(2018年4月期/第7期)	...	30
貸借対照表 積水ハウス・レジデンシャル投資法人のB/S(2018年4月期/第25期(未監査))	...	31
損益計算書 積水ハウス・レジデンシャル投資法人のP/L(2018年4月期/第25期(未監査))	...	32
ポートフォリオ構築方針	...	33
プライム・プロパティへの継続投資	...	34
取得資産(全6物件)の概要	...	35
譲渡資産(全12物件)の概要	...	36
ポートフォリオマップ	...	37
ポートフォリオ一覧	...	38
鑑定評価の概要	...	40
積水ハウスのESGへの取組み	...	44
資産運用会社のサステナビリティ・ポリシー	...	45
ESGへの取組み事例	...	46
有利子負債一覧	...	47
投資主の状況	...	50
資産運用会社の概要とガバナンス強化	...	51
投資口価格の推移(2014年12月3日～2018年5月31日)	...	52

エグゼクティブサマリー

1 積水ハウスが企画・開発した「住居・オフィスビル」を中核資産とする「総合型REIT」の誕生

- 2018年5月1日、積水ハウス・リート投資法人(SHR)と積水ハウス・レジデンシャル投資法人(SHI)の合併が成立
- 合併と合わせて、スポンサーからの物件取得による資産入替を行い、資産規模は4,408億円に拡大
- 合併公表後、株式会社日本格付研究所(JCR)が格付見直しを変更(AA-(安定的) ⇒ AA-(ポジティブ))

2 1口当たり分配金の向上

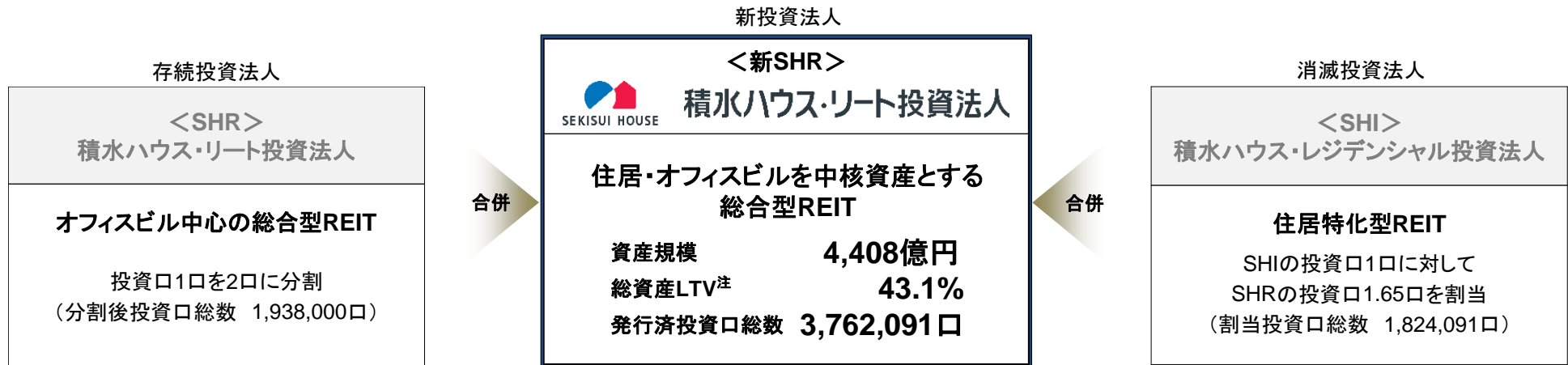
- SHRの2018年4月期(第7期)の1口当たり分配金、SHIの最終営業期間となる2018年4月期(第25期)の1口当たり合併交付金は、それぞれが公表した予想を上回って着地
- 合併後の新SHRの1口当たり分配金の2018年10月期(第8期)予想は1,531円、2019年4月期(第9期)予想は1,526円に増額修正

3 更なる投資主価値の向上に向けた今後の成長戦略

- 積水ハウスグループのパイプラインを基軸とした外部成長戦略により資産規模6,000億円を目指す
- プライム・プロパティへの重点投資により質の高いポートフォリオを構築し、収益の安定性を重視した運用を継続
- 財務の安定性を維持した上で、投資口流動性、バリュエーション及び格付の向上を目指す

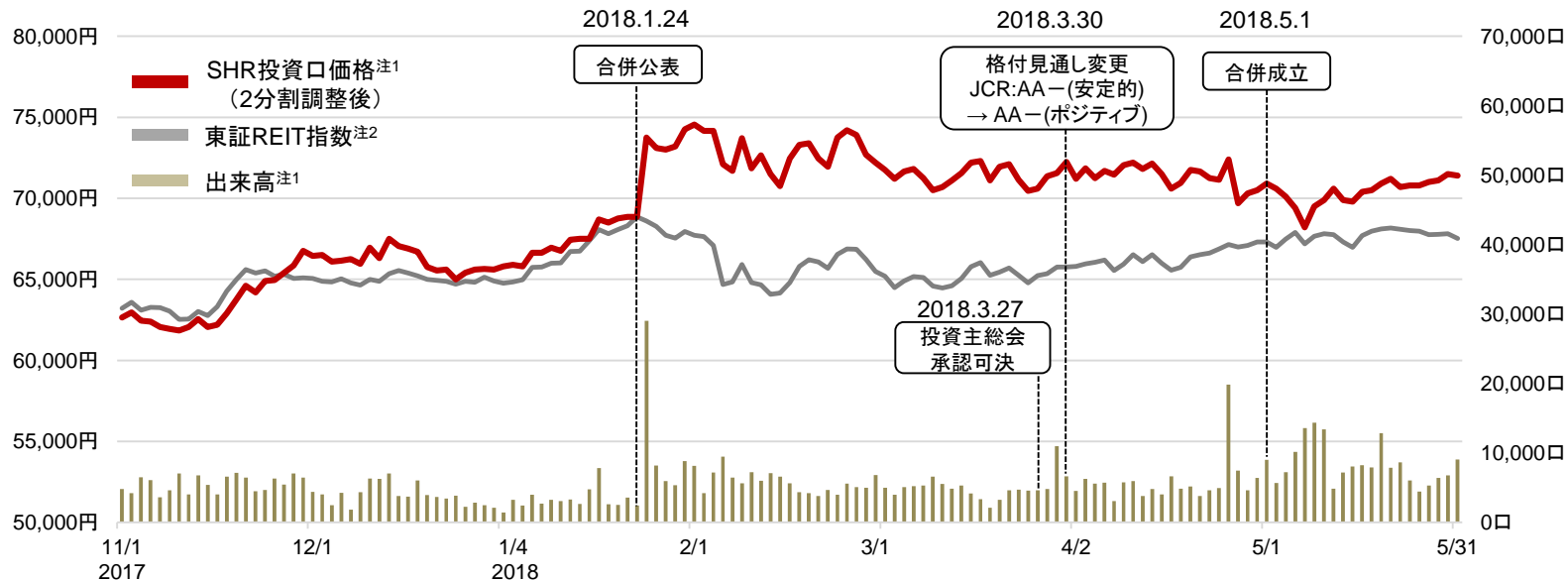
合併の概要

2018年5月1日、質の高い「住居・オフィスビル」を中核資産とする安定性の高い「総合型REIT」として合併が成立



注：総資産LTV＝有利子負債総額÷総資産額（2018年5月1日運用資産の入替え後の見込額）×100

SHRの投資口価格と出来高の推移（2017年11月1日～2018年5月31日）



<SHR投資口のパフォーマンス状況> 2018.1.24（合併公表日）～2018.5.31（合併成立後）	
投資口価格	合併公表後3.7%上昇 東証REIT指数比5.7% アウトパフォーム
1日当たり 売買代金注3	40.9%増加

注1：2018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25日以前の「投資口価格」は実績値の数値を2で除した数値を、「出来高」は実績値の数値に2を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。

注2：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、2018年1月24日の東証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68,850円として換算したうえで表示しています。

注3：1日当たり売買代金については、SHR投資口の普通取引における売買代金について、2018年4月と2018年5月の1日当たりの平均額の比較に基づいて増加率を記載しています。

合併後の資産規模と時価総額

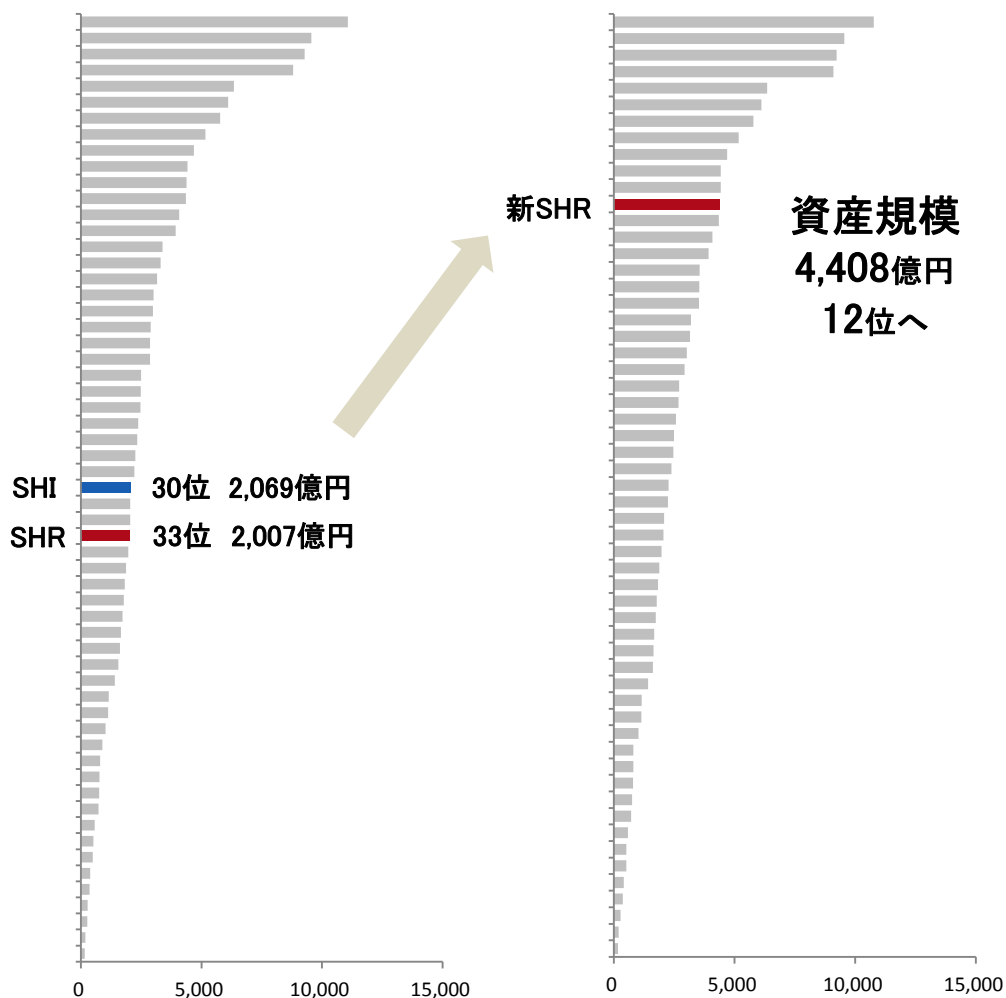
合併により資産規模、時価総額ともにポジションが大幅に上昇し、J-REIT市場における存在感が向上

資産規模の拡大(取得価格ベース)

(億円)

• 2018年1月24日(合併公表日)時点^{注1}

• 2018年5月31日(合併成立後)時点^{注2}

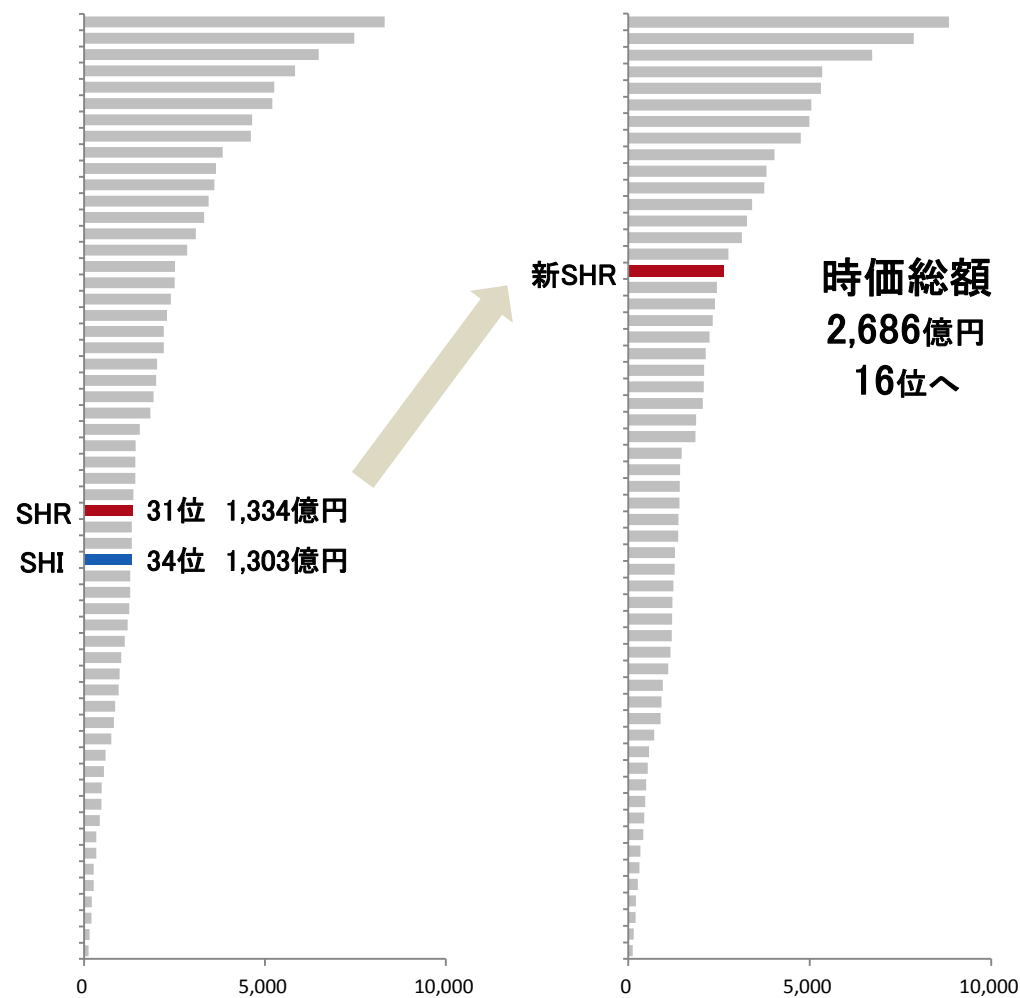


時価総額の増大

(億円)

• 2018年1月24日(合併公表日)時点

• 2018年5月31日(合併成立後)時点



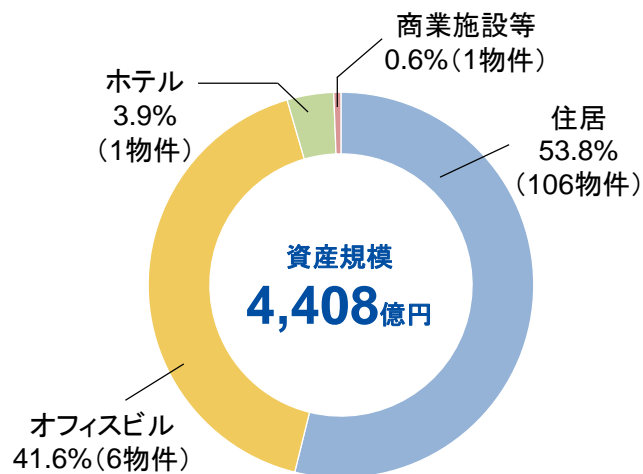
注1: 2018年1月24日時点で公表されている直前決算期時点の数値を基に作成しています。

注2: 2018年5月31日時点で公表されている直前決算期時点の数値を基に作成しています。新SHRは合併後の数値を記載しています。

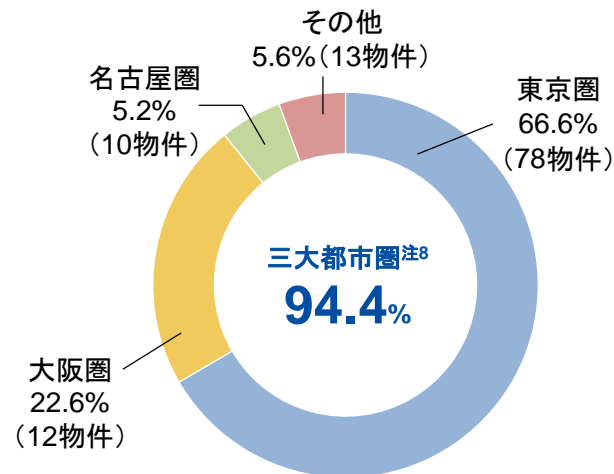
合併後のポートフォリオの概要

		SHR ^{注1}	SHI ^{注1}	取得資産	譲渡資産	新SHR ^{注2} (合併後)	
ポートフォリオ	資産規模	2,007億円	2,069億円	253億円	164億円	4,408億円	
	物件数	6物件	113物件	6物件	12物件	113物件	
	NOI利回り (取得価格 ベース)	直前期実績ベース		直前期実績ベース	鑑定NOIベース	直前期実績ベース	第8期予想ベース
		償却前	4.2%	5.1%	4.8% ^{注3}	4.4% ^{注4、注5}	4.4% ^{注6}
	償却後	3.4%	3.6%	3.7% ^{注3}	2.7% ^{注4、注5}	3.4% ^{注6}	
平均築年数 ^{注7}	7.3年	10.7年	4.5年	14.1年 ^{注5}	8.6年		

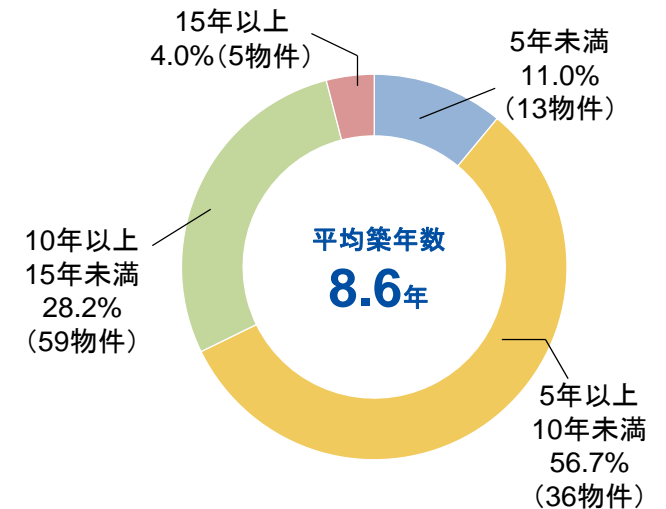
用途比率



エリア比率



築年数比率



注1: 別段の記載のない限り、SHR及びSHIともに2018年4月期の決算数値その他の同期末現在の情報に基づき記載しています。

注2: 2018年5月1日に完了した6物件の取得と12物件の譲渡を反映した本書の日付現在の資産規模に基づく数値を記載しています(以下同じです。)

注3: 取得資産における不動産鑑定評価書上の鑑定NOIをベースとした利回りを記載しています(以下同じです。)。なお、償却後NOI利回りの算出にあたっては取得資産の想定減価償却費を用いています。

注4: SHIの2018年4月期の実績NOIの年換算額に基づいて算出した利回りを記載しています(以下同じです。)。なお、償却後NOI利回りの算出にあたっては同期における実績減価償却費を用いています。

注5: SHIの取得価格を用いて算出しています。

注6: 2018年10月期予想をベースに算定しています(以下同じです。)

注7: 合併成立日である2018年5月1日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(以下同じです。)

注8: 「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます(以下同じです。)。また、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、

「名古屋圏」とは、愛知県をいいます(以下同じです。)

注9: 「本町ガーデンシティ」については、用途比率についてはオフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件とし、エリア比率、築年数比率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。6

居住用不動産(住居)ポートフォリオ

資産規模と物件数

取得価格合計 **2,373億円** **106**物件

平均取得価格

1物件当たり **22億円**

予想NOI利回り

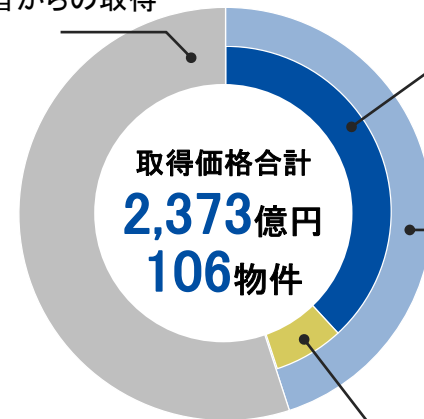
償却前 **4.6%** 償却後 **3.4%**
(第8期予想ベース)

プライム・プロパティ比率^{注1}

81.6% (80物件が該当)

積水ハウスグループからの取得比率

第三者からの取得



積水ハウス **905億円** **34**物件

1物件当たり平均取得価格**26億円**

積水ハウスグループからの取得

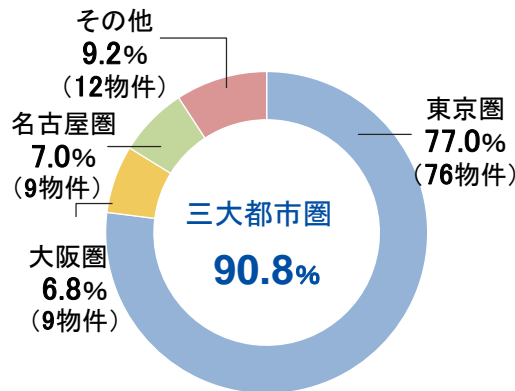
1,067億円 (45.0%) **44**物件

積和不動産各社 **162億円** **10**物件

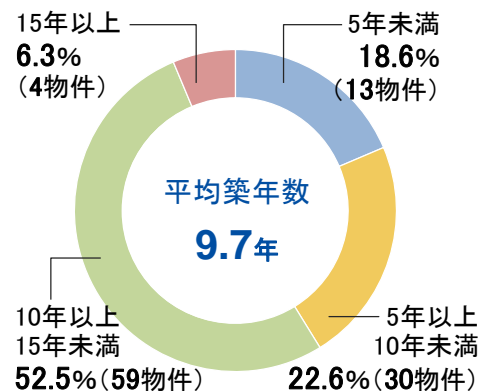
1物件当たり平均取得価格**16億円**

ポートフォリオの分散状況

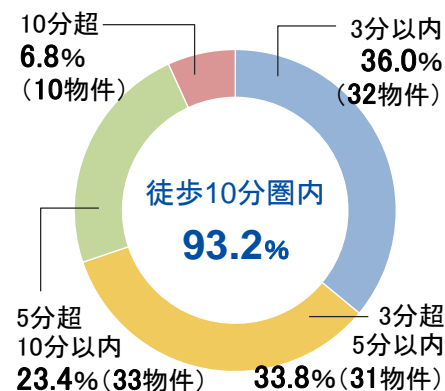
エリア別分散状況 (取得価格ベース)



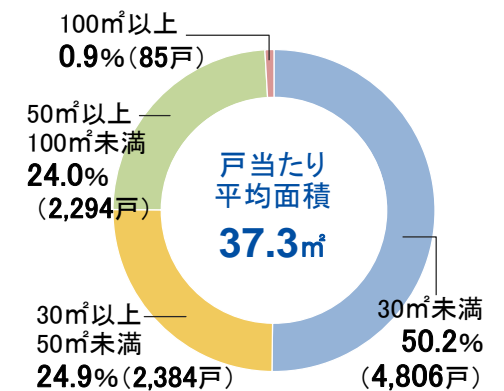
築年数別分散状況 (取得価格ベース)



駅徒歩別分散状況 (取得価格ベース)



面積別分散状況 (住居賃貸可能戸数ベース)



注1: プライム・プロパティ比率は、保有資産のうちプライム・プロパティに該当する物件の比率を取得価格に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています(以下同じです。)。なお、プライム・プロパティとは、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等についての呼称です(以下同じです。。「戦略的立地」、「高品質」及び「プライム・プロパティ」については34ページをご参照ください。)

注2: 上記各分散状況の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。

商業用不動産等(オフィスビル・ホテル・商業施設等)ポートフォリオ

資産規模と物件数

取得価格合計 **2,034**億円 **7**物件

平均取得価格

1物件当たり **334**億円

(浜松プラザを除く6物件の平均)

予想NOI利回り

償却前 **4.1**% 償却後 **3.4**%

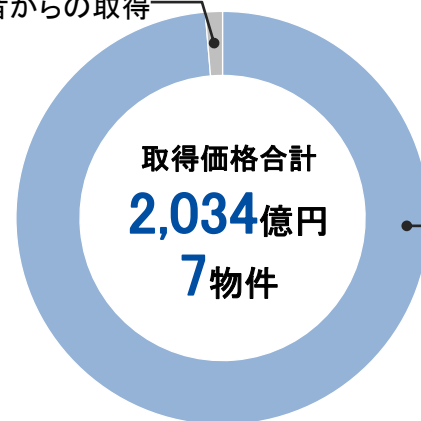
(第8期予想ベース)

プライム・プロパティ比率

100.0% (浜松プラザは判定対象外)

積水ハウスグループからの取得比率

第三者からの取得



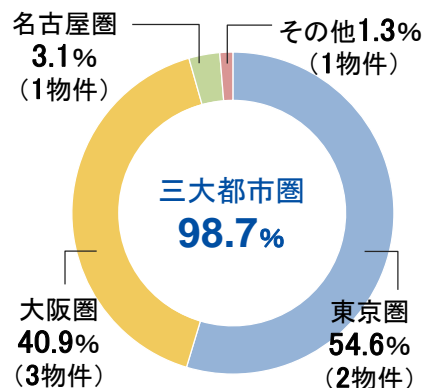
積水ハウスグループからの取得

2,007億円 (98.7%) **6**物件

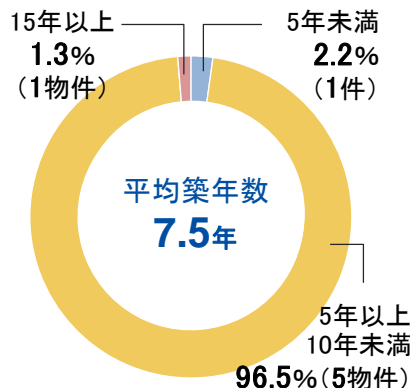
注: 上記の積水ハウスグループからの取得は、全てスポンサーである積水ハウスからの取得です。

ポートフォリオの分散状況^{注1}

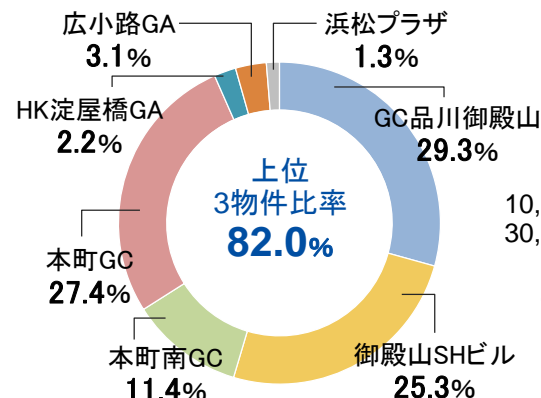
エリア別分散状況 (取得価格ベース)



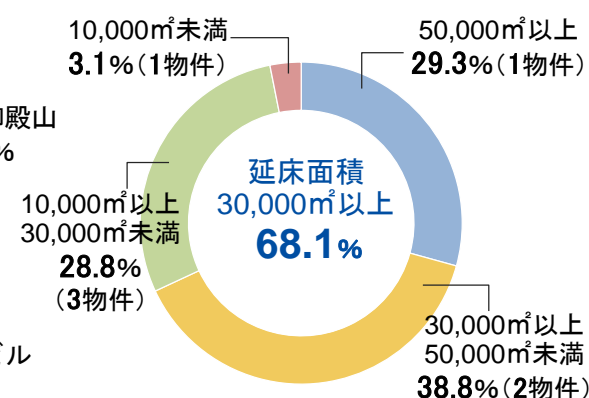
築年数別分散状況 (取得価格ベース)



物件別分散状況 (取得価格ベース)



延床面積別分散状況^{注2} (取得価格ベース)



注1: 上記各分散状況の比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各比率の合計が100%とならない場合があります。

注2: 延床面積別分散状況は、一棟の建物全体での登記簿上の床面積に基づいて算定しています。浜松プラザに関しては、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の敷地に存するハマプラ・フレスポ棟の建物及びコストコ会員向け給油所の諸設備についてはテナント所有であり、当該敷地が貸地となっているため、延床面積の数値に含めておりません。

合併と同時に実施した運用資産の入替え

居住用不動産の入替えによりポートフォリオのNOI利回り・東京圏比率の向上及び平均築年数の低下を実現

取得資産(6物件)		新SHRのポートフォリオの質的向上を実現		譲渡資産(12物件)		
取得価格合計	25,300百万円	↑ 築浅で高品質な 住居を取得 積水ハウスから取得	↓ 鑑定評価額を 上回る価格で譲渡 第三者へ譲渡	譲渡価格合計	16,400百万円	
鑑定評価額合計	27,210百万円			鑑定評価額合計	15,814百万円	
鑑定NOI 利回り	償却前	4.8%		NOI 利回り	償却前	4.4%
	償却後	3.7%			償却後	2.7%
東京圏比率	100.0%			東京圏比率	51.7%	
平均築年数	4.5年			平均築年数	14.1年	

注: 取得資産についての詳細は35ページをご参照ください。

注: SHIの取得価格に基づいて算出しています。
譲渡資産についての詳細は36ページをご参照ください。

■ 住居12物件の譲渡損益と税会不一致

「会計上の譲渡損益」は発生しないが、「税務上の譲渡益」は1,769百万円となる見込みのため、税会不一致が発生

他の税会不一致と併せ2018年10月期(第8期)に発生する最終的な税会不一致相当額につき、
法人税等の課税負担の発生を回避するため、負ののれん発生益を原資として利益分配を実施する方針

(負ののれんの活用方針の詳細は10ページ、2018年10月期(第8期)の業績予想の詳細は19ページをご参照ください。)

2018年10月期(第8期)に発生が見込まれる税会不一致項目(負ののれん発生益以外)		
発生要因	金額	差引合計
住居12物件の譲渡完了に係る譲渡益 [※]	1,769百万円	788百万円 (所得超過)
浜松プラザの譲渡想定に係る譲渡損(見込) [※]	△956百万円	
その他	△24百万円	

浜松プラザの譲渡については、正式決定はしていないものの、2018年10月期(第8期)末に、合併時の受入価格(2018年4月期末鑑定評価額)で譲渡することを想定し、会計上の譲渡損が100百万円、税務上の譲渡損が1,057百万円発生することを見込んでいます。

注: SHIから承継した住居12物件及び浜松プラザの合併時の受入価格(合併時簿価)は、パーチェス法により時価に洗い替えられますが、税務上はSHIにおける合併直前の2018年4月期末(第25期末)の簿価が引き継がれるため、会計上と税務上の譲渡損益の間に税会不一致が発生します。

合併により発生した負ののれんの活用方針

合併による負ののれん発生益23億円を2018年10月期(第8期)の特別利益として計上する予定

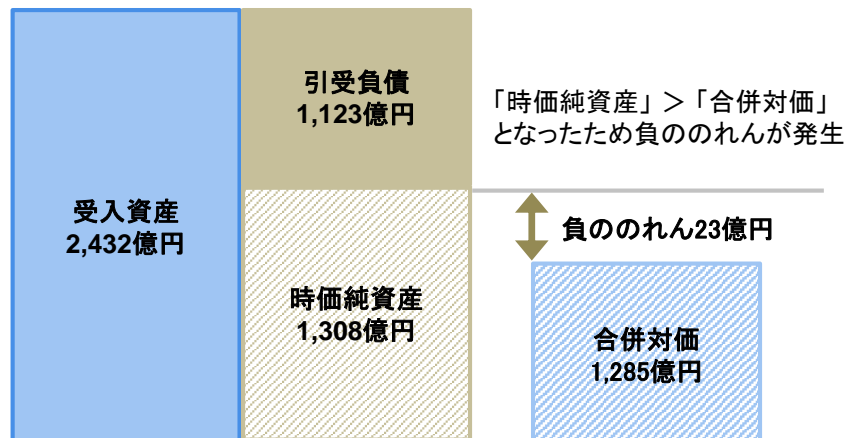
のれんの算出方法

合併効力発生時点(2018年5月1日)の「SHIの時価純資産」と「合併対価」の差額により算出

合併対価(=SHIの投資主に割当交付したSHR投資口価格の合計)
= 4月27日のSHR投資口価格70,500円(終値) × 1,824,091口=1,285億円

SHI 時価B/S(5月1日時点見込)

合併対価



負ののれんの活用方針

2018年10月期(第8期)

- 負ののれん発生益以外の税会不一致相当額についての利益分配(課税負担の発生を回避)
- 浜松プラザの会計上の譲渡損計上に伴い減少する利益相当額についての利益分配
- 残額は導管性要件を満たす範囲内で一時差異等調整積立金(RTA)として積立(内部留保)

2019年4月期(第9期)

- RTAを取崩し以下の利益分配に充当
 - 減価償却費その他の税会不一致相当額についての利益分配(課税負担の発生を回避)
 - 浜松プラザの賃貸事業利益が剥落することに伴い減少する利益相当額の利益分配

2019年10月期(第10期)以降

- RTAは残額がある限り、以下の利益分配に充当するための取崩しを含め柔軟に活用
 - 各期の税会不一致相当額等についての利益分配(課税負担の発生を回避)
 - 分配金水準の安定化又は向上を図るための利益分配

減価償却費その他の税会不一致について

減価償却費その他の税会不一致は2019年10月期(第10期)以降も継続的に発生する予定

以下の手法により課税負担の発生を回避する方針

RTAの残額がある場合	RTAの取崩しが終了した場合
税会不一致相当額を取崩し利益分配	一時差異等調整引当額(ATA)として利益超過分配

(参考)分配金を受領した投資主の会計・税務処理

	会計処理	税務処理
利益配当/RTA取り崩し	利益配当	配当所得等として処理
ATA	分配を受ける投資家の会計方針に基づき、「配当」又は「資本の払戻し」	配当所得等として処理
[参考]利益超過分配(OPD)	資本の払戻し(帳簿価額の減額)	「税法上の出資等減少分配」であり、「みなし配当」と「みなし譲渡収入」に区分して処理

1口当たりNAV等の状況

■ SHR 1口当たりNAV^{注1}(円)
100,000

50,000

0

合併前(投資口2分割調整後)

合併後

69,442円

調整前
138,885円2016年10月期末
(第4期末)

71,444円

調整前
142,888円2017年4月期末
(第5期末)

74,929円

調整前
149,859円2017年10月期末
(第6期末)

75,775円

調整前
151,551円2018年4月期末
(第7期末)

74,173円

2018年5月1日時点
(第8期)

鑑定評価額合計

2,021億円

2,051億円

2,330億円

2,340億円

4,760億円

含み益^{注2}

241億円

277億円

350億円

366億円

379億円

含み益比率^{注3}

13.6%

15.6%

17.7%

18.6%

8.7%

■ SHI 1口当たりNAV^{注1}(円)
100,000

50,000

0

合併前(合併比率1.65調整後)

65,935円

調整前
108,793円2016年9月期末
(第22期末)

68,446円

調整前
112,937円2017年3月期末
(第23期末)

70,955円

調整前
117,077円2017年9月期末
(第24期末)

72,200円

調整前
119,130円2018年4月期末
(第25期末)

鑑定評価額合計

2,146億円

2,260億円

2,294億円

2,306億円

含み益^{注2}

216億円

260億円

305億円

330億円

含み益比率^{注3}

11.2%

13.0%

15.4%

16.7%

SHRとの合併

注1: 鑑定評価額等に基づい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に基づき算出して記載しています。

注2: 含み益=各時点の鑑定評価額等一帳簿価額で算定し、単位未満を切り捨てて記載しています。

ただし、2018年5月1日時点の鑑定評価額合計は、SHRの運用資産及びSHIからの承継資産(2018年5月1日の譲渡12物件は除く)については2018年4月末日時点、2018年5月1日の取得6物件については2018年4月1日時点の鑑定評価額に基づいています。また、2018年5月1日の取得6物件の同日時点の帳簿価額は本書の日付現在の見込額となります。

注3: 含み益比率は、含み益を帳簿価額で除して、小数第2位を四捨五入して記載しています。

合併後の財務状況

■ 財務指標(本書の日付現在)

総資産LTV 43.1%	有利子負債総額 1,979億円	長期負債比率 100.0%
平均残存年数 4.1年	固定金利比率 91.3%	平均調達金利 0.77%

■ 格付の状況

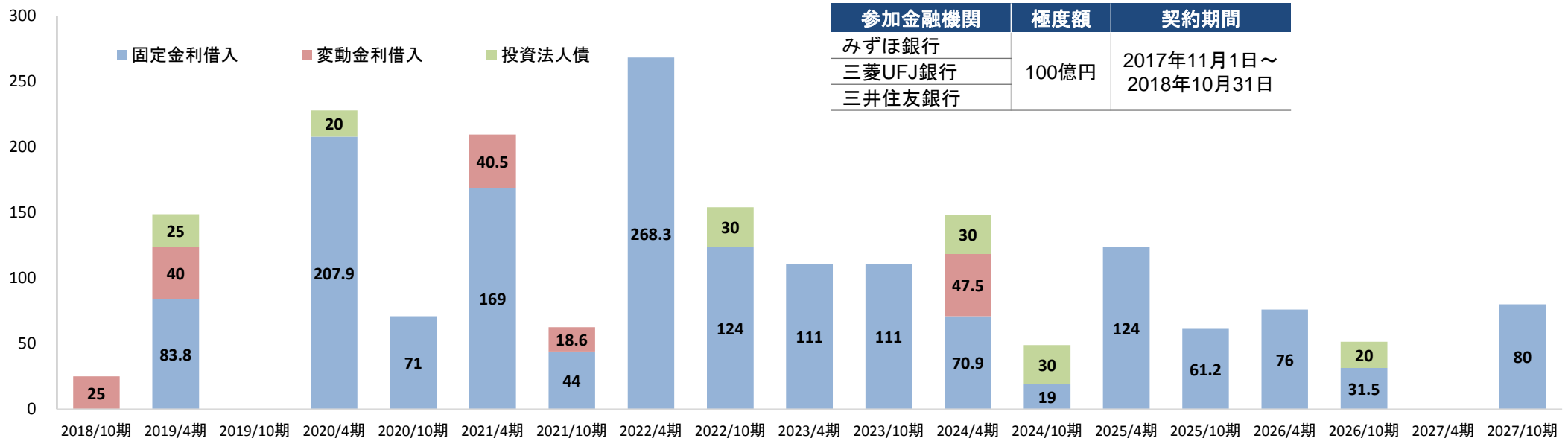
JCRより以下の点が評価され、2018年3月30日付で格付の見通しに変更

- 合併後も積水ハウスグループの総合力を活用し安定した運営が期待できる
- 合併による資産規模拡大によりポートフォリオの強化と物件の分散化が図られる

格付機関	変更前	変更後
JCR	AA- (安定的)	AA- (ポジティブ)

■ 返済期限の分散状況(本書の日付現在)

(億円)



■ 有利子負債の状況(本書の日付現在)

金融機関	残高(億円)	比率	金融機関	残高(億円)	比率
三菱UFJ銀行	436	23.9%	あおぞら銀行	22	1.2%
三井住友銀行	357	19.6%	信金中央金庫	16	0.9%
みずほ銀行	317	17.4%	池田泉州銀行	13	0.7%
三井住友信託銀行	163	8.9%	静岡銀行	13	0.7%
みずほ信託銀行	122	6.7%	七十七銀行	13	0.7%
りそな銀行	105	5.8%	広島銀行	13	0.7%
日本政策投資銀行	104	5.7%	山口銀行	13	0.7%
農林中央金庫	89	4.9%	借入金合計	1,824	100.0%
福岡銀行	24	1.3%	投資法人債合計	155	-
			有利子負債総額	1,979	-

■ コミットメントラインの契約状況

参加金融機関	極度額	契約期間
みずほ銀行	100億円	2017年11月1日～ 2018年10月31日
三菱UFJ銀行		
三井住友銀行		

SHRの2018年4月期(第7期)決算概要

■ 予想比較

	短信発表予想 (2017年12月13日公表)	2018年4月期実績 (第7期)181日間	増減	
営業収益	4,646百万円	4,655百万円	+9百万円	+0.2%
営業利益	2,992百万円	2,994百万円	+1百万円	+0.0%
経常利益	2,617百万円	2,622百万円	+4百万円	+0.2%
当期純利益	2,616百万円	2,621百万円	+4百万円	+0.2%
1口当たり分配金	2,700円	2,705円	+5円	+0.2%

予想比較の主な内訳	
営業損益	利益への影響額
不動産賃貸事業損益	
・NOIの増加	+9百万円
販売費及び一般管理費の増加	△8百万円
営業外損益	
営業外収益の増加	+1百万円
営業外費用の減少	+1百万円

■ 前期比較

	2017年10月期実績 (第6期)184日間	2018年4月期実績 (第7期)181日間	増減	
営業収益	4,580百万円	4,655百万円	+75百万円	+1.6%
営業利益	2,987百万円	2,994百万円	+6百万円	+0.2%
経常利益	2,626百万円	2,622百万円	△3百万円	△0.2%
当期純利益	2,625百万円	2,621百万円	△4百万円	△0.2%
1口当たり分配金	2,710円	2,705円	△5円	△0.2%

前期比較の主な内訳	
営業損益	利益への影響額
不動産賃貸事業損益	
・NOIの増加	+31百万円
・第6期取得物件の通期寄与	+24百万円
・既存物件のNOIの増加	+6百万円
・減価償却費の増加	△1百万円
販売費及び一般管理費の増加	△23百万円
営業外損益	
営業外費用の増加	△12百万円

■ 用途別NOI及びNOI利回りの実績

	2017年10月期(第6期)				2018年4月期(第7期)			
	NOI	NOI利回り	償却後NOI	償却後NOI利回り	NOI	NOI利回り	償却後NOI	償却後NOI利回り
オフィスビル	3,787百万円	4.1%	3,126百万円	3.4%	3,804百万円	4.1%	3,142百万円	3.4%
ホテル	344百万円	4.6%	275百万円	3.7%	359百万円	4.2%	289百万円	3.4%
合計	4,132百万円	4.2%	3,402百万円	3.4%	4,164百万円	4.1%	3,432百万円	3.4%

注:金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。利回りは保有資産の年換算したNOI及び償却後NOIを保有資産の取得価格合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

SHIの2018年4月期(第25期)決算概要

■ 予想比較

	合併公表時予想 (2018年1月24日公表)	2018年4月期実績 (第25期)212日間	増減	
営業収益	8,149百万円	8,174百万円	+24百万円	+0.3%
営業利益	3,375百万円	3,443百万円	+68百万円	+2.0%
経常利益	2,772百万円	2,843百万円	+71百万円	+2.6%
当期純利益	2,770百万円	2,841百万円	+71百万円	+2.6%
圧縮積立金の取崩し	214百万円	214百万円	-	-
1口当たり合併交付金	2,700円	2,764円	+64円	+2.4%

予想比較の主な内訳	
営業損益	利益への影響額
不動産賃貸事業損益	
・NOIの増加	+62百万円
・減価償却費の増加	△12百万円
販売費及び一般管理費の減少	+18百万円
営業外損益	
営業外費用の減少	+1百万円

■ 前期比較

	2017年9月期実績 (第24期)183日間	2018年4月期実績 (第25期)212日間	増減	
営業収益	6,916百万円	8,174百万円	+1,257百万円	+18.2%
営業利益	3,001百万円	3,443百万円	+441百万円	+14.7%
経常利益	2,494百万円	2,843百万円	+348百万円	+14.0%
当期純利益	2,493百万円	2,841百万円	+348百万円	+14.0%
圧縮積立金の取崩し	-	214百万円	+214百万円	-
1口当たり合併交付金	2,255円	2,764円	+509円	+22.6%

前期比較の主な内訳	
【差異の主たる発生要因】第25期の営業期間を6か月間から7か月間に変更	
営業損益	利益への影響額
不動産賃貸事業損益	
・NOIの増加	+952百万円
・減価償却費の増加	△281百万円
販売費及び一般管理費の増加	△228百万円
・合併関連費用の発生	△129百万円
営業外損益	
営業外収益の減少	△29百万円
営業外費用の増加	△63百万円

■ 用途別NOI及びNOI利回りの実績

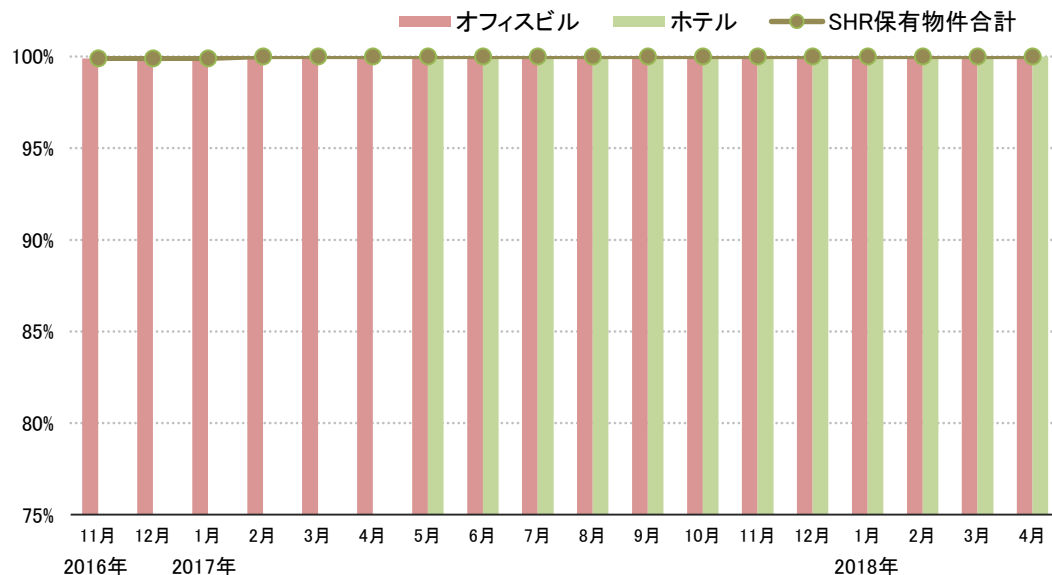
	2017年9月期(第24期)				2018年4月期(第25期)			
	NOI	NOI利回り	償却後NOI	償却後NOI利回り	NOI	NOI利回り	償却後NOI	償却後NOI利回り
住居	5,155百万円	5.1%	3,562百万円	3.5%	6,086百万円	5.2%	4,213百万円	3.6%
商業施設	65百万円	3.4%	55百万円	2.9%	86百万円	3.9%	74百万円	3.4%
合計	5,220百万円	5.0%	3,618百万円	3.5%	6,172百万円	5.1%	4,288百万円	3.6%

注:金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。利回りは保有資産の年換算したNOI及び償却後NOIを保有資産のSHIの取得価格合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

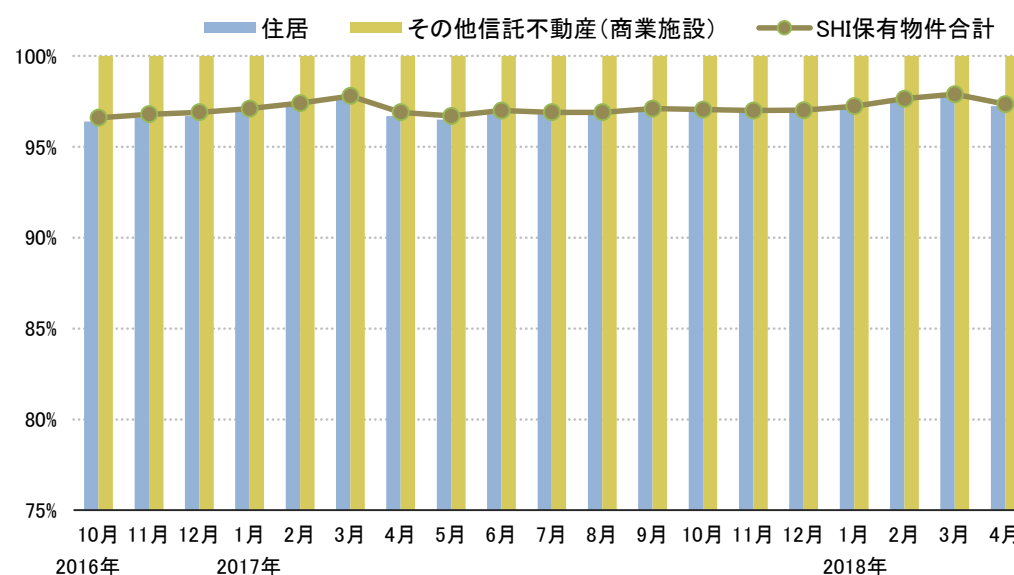
SHR及びSHIの稼働状況

■ 物件稼働率月次推移

SHR(第5期～第7期)



SHI(第23期～第25期)



■ SHRの稼働率

	2017年4月期 (第5期)		2017年10月期 (第6期)		2018年4月期 (第7期)	
	期末	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均
オフィスビル	100.0%	99.97%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ホテル	—	—	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	100.0%	99.97%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

■ SHIの稼働率

	2017年3月期 (第23期)		2017年9月期 (第24期)		2018年4月期 (第25期)	
	期末	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均
住居	97.7%	97.0%	97.0%	96.8%	97.2%	97.2%
その他信託不動産 (商業施設)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
合計	97.8%	97.1%	97.1%	96.9%	97.4%	97.3%

注1: 上記グラフの稼働率は、SHRは2016年11月から2018年4月まで、SHIは2016年10月から2018年4月までの各月末においてSHR及びSHIが保有するそれぞれの区分に属する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。

注2: 上記表中の稼働率のうち各期の「期中平均」は、SHR及びSHIのそれぞれの各期に属する月の各月末稼働率の平均値を記載しています。

注3: SHRの2017年4月期(第5期)のオフィスビルの数値を除き、上記数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

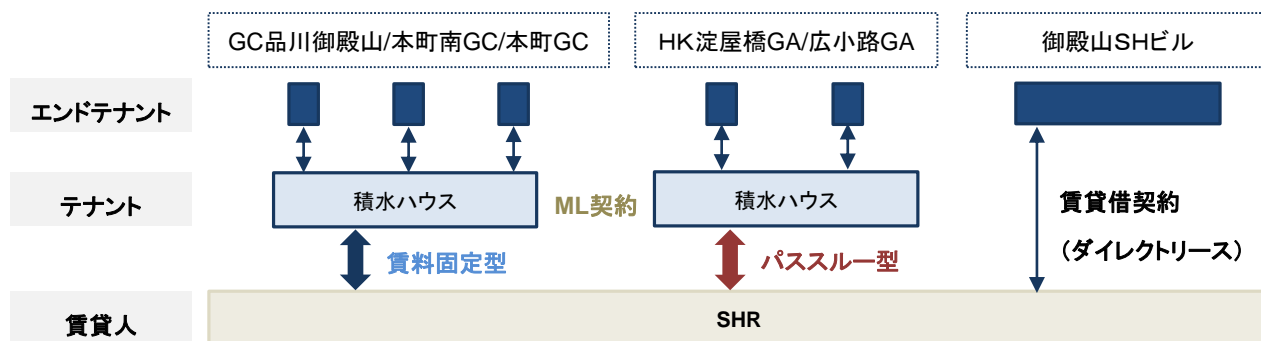
オフィスビル・ホテルの賃料動向(SHR保有物件)

合併後も引き続き賃料固定型マスターリース契約を中心とした安定性を重視した運用を継続

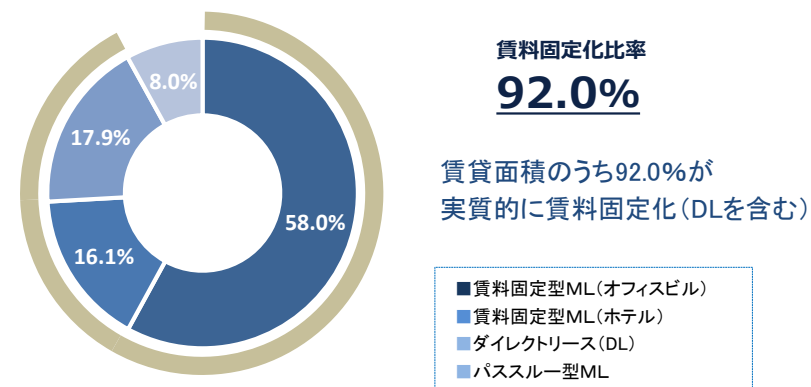
■ ポートフォリオにおける賃貸借契約の状況

物件名称	GC品川御殿山			本町南GC	本町GC		御殿山SHビル	HK淀屋橋GA	広小路GA	全体
物件写真										—
賃貸借契約形態	賃料固定型マスターリース(ML)						ダイレクリース(DL)	パススルー型マスターリース(ML)		—
賃貸借契約期間(ML/DL)	第1回取得部分 2014年12月 ~ 2019年12月	第2回取得部分 2016年5月 ~ 2019年12月	第3回取得部分 2017年5月 ~ 2019年12月	2014年12月 ~ 2019年12月	オフィスビル部分 2015年5月 ~ 2020年5月	ホテル部分 2017年5月 ~ 2020年5月	2011年3月 ~ 2031年2月	2016年5月 ~ 2019年5月	2016年5月 ~ 2019年5月	—
期末契約賃料坪単価(ML/DL)	23,250円/坪	23,250円/坪	23,250円/坪	19,360円/坪	29,280円/坪	12,257円/坪	30,000円/坪	16,164円/坪	23,363円/坪	22,732円/坪

■ 賃貸借スキームの類型(イメージ図)



■ 賃貸借契約形態の分散状況(賃貸面積ベース)^{注1}



注1:本書の日付現在において、有効な各物件に係る各賃貸借契約書(ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約書)に表示された賃貸面積の合計に対する、当該各賃貸借契約の契約形態毎の賃貸面積の割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

注2:マスターリースは「ML」、ダイレクリースは「DL」、ガーデンシティは「GC」、ガーデンアベニューは「GA」とそれぞれ略記する場合があります。

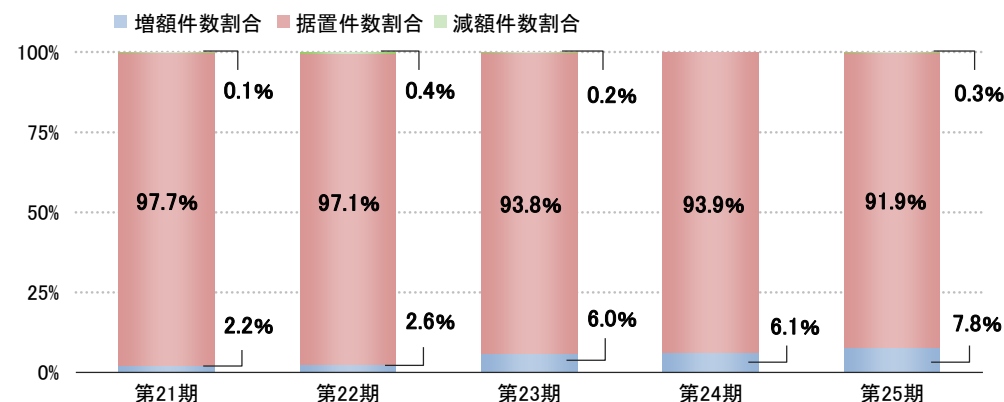
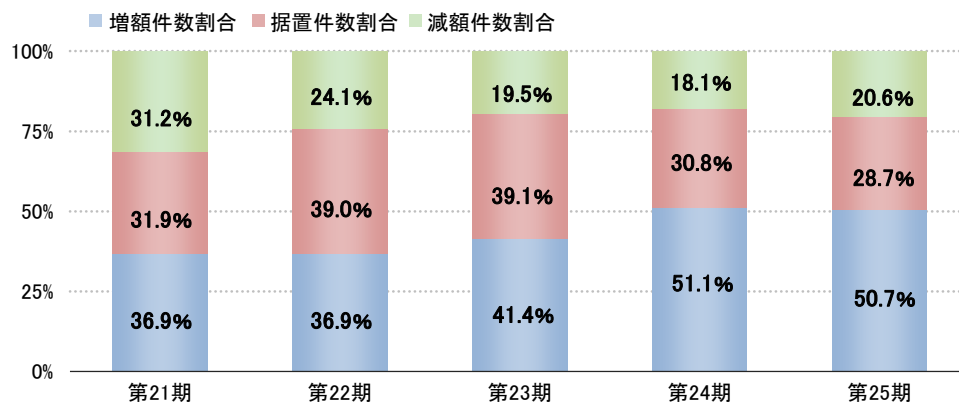
住居の賃料動向(SHI保有物件)(1)

■ 新規契約時の賃料動向

	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期 ^{注2}
新規契約件数	887件	885件	944件	880件	1,030件
賃料増額合計 (件数)	1,576千円 (327件)	1,472千円 (327件)	1,871千円 (391件)	1,913千円 (450件)	2,204千円 (522件)
賃料減額合計 (件数)	△1,517千円 (277件)	△1,150千円 (213件)	△1,220千円 (184件)	△873千円 (159件)	△1,336千円 (212件)
差引賃料変動額	59千円	321千円	650千円	1,040千円	868千円
従前賃料に 対する変動率 ^{注1}	0.1%	0.3%	0.6%	1.0%	0.7%

■ 更新契約時の賃料動向

	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期 ^{注2}
更新契約件数	1,406件	1,135件	1,251件	1,127件	1,860件
賃料増額合計 (件数)	62千円 (31件)	91千円 (29件)	124千円 (75件)	216千円 (69件)	293千円 (145件)
賃料減額合計 (件数)	△7千円 (2件)	△17千円 (4件)	△15千円 (2件)	- (-)	△63千円 (5件)
差引賃料変動額	55千円	74千円	109千円	216千円	230千円
従前賃料に 対する変動率 ^{注1}	0.0%	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%



■ 新規契約時の旧投資エリア別賃料動向

第25期	新規契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率 ^{注1}
東京圏主要都市部	638件	931千円	1.1%
東京圏その他都市部	68件	34千円	0.5%
全国主要都市	324件	△96千円	△0.3%
合計	1,030件	868千円	0.7%

■ 更新契約時の旧投資エリア別賃料動向

第25期	更新契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率 ^{注1}
東京圏主要都市部	1,234件	226千円	0.1%
東京圏その他都市部	100件	4千円	0.0%
全国主要都市	526件	-	-
合計	1,860件	230千円	0.1%

注1: 上記「従前賃料に対する変動率」及び「賃料変動率」は、各期における新規又は更新契約時の差引賃料変動額合計の従前賃料合計に対する比率であり、各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

注2: SHIは第25期の営業期間を7か月間に変更しており、2017年10月から2018年4月末までの7か月間の数値を記載しています。

住居の賃料動向(SHI保有物件)(2)

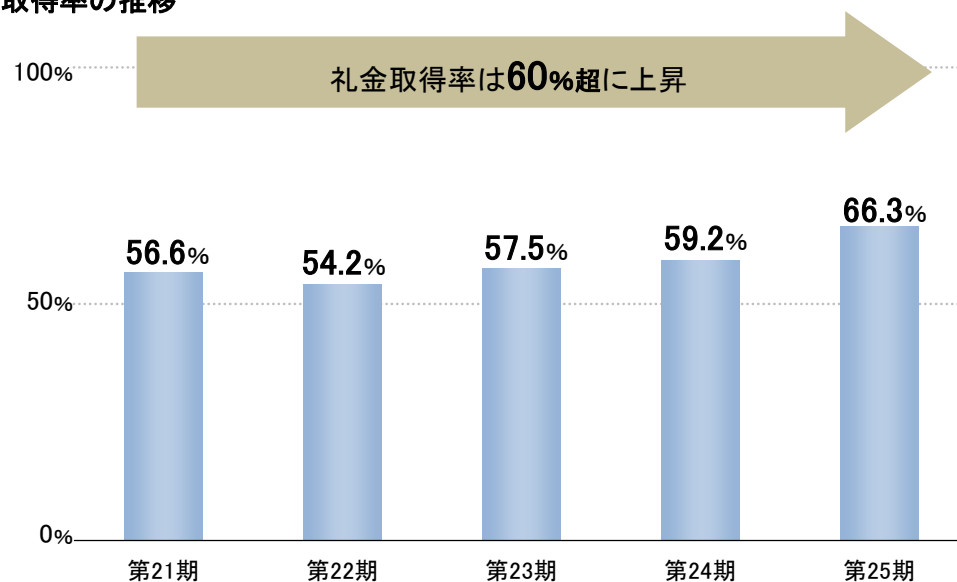
■ 旧投資エリア別稼働賃料動向

2018年4月期(第25期)末保有物件ベース(第24期末保有物件から物件の異動なし)

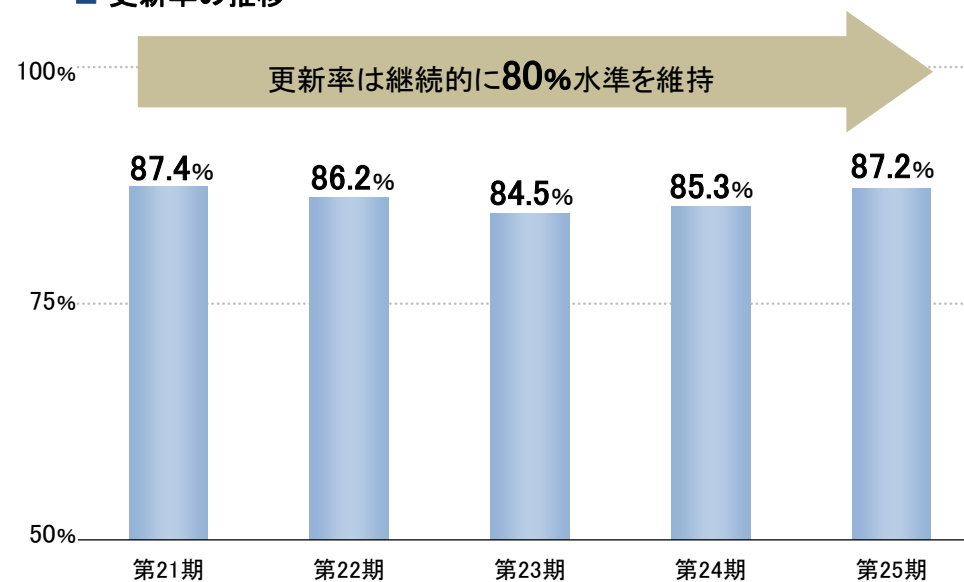
	2017年9月期末(第24期末)		2018年4月期末(第25期末)		坪単価変動額 (第24期末比)	坪単価変動率 (第24期末比)
	期末稼働率	期末賃料坪単価	期末稼働率	期末賃料坪単価		
東京圏主要都市部	96.8%	13,122円/坪	96.7%	13,144円/坪	+22円	0.2%
東京圏其他都市部	95.4%	8,735円/坪	96.5%	8,766円/坪	+31円	0.4%
全国主要都市	95.3%	7,356円/坪	96.2%	7,338円/坪	△18円	△0.3%
全体	96.2%	10,886円/坪	96.5%	10,880円/坪	△6円	△0.1%

注:住居物件内の店舗・事務所の賃料及び面積並びに賃料固定型マスターリース契約の賃貸借契約をマスターリース会社と締結している住居物件の賃料及び面積は、上記数値の算定基礎に含めていません。

■ 礼金取得率の推移



■ 更新率の推移



新SHRの2018年10月期(第8期)業績予想の修正

2018年10月期(第8期)
予想分配金

(2018年5月1日公表)

1口当たり1,324円

(2018年6月15日公表)

1口当たり1,531円

〔+207円(+15.6%)
の増額修正〕

■ 2018年10月期(第8期)業績予想の修正の概要

	2018年5月1日公表 業績予想①	2018年6月15日公表 業績予想②	差異 ②-①	
営業収益	12,077百万円	12,136百万円	+59百万円	+0.5%
営業利益	5,688百万円	5,570百万円	△117百万円	△2.1%
経常利益	4,984百万円	4,878百万円	△105百万円	△2.1%
当期純利益 (うち負のれん発生益)	7,243百万円 (2,261百万円)	7,178百万円 (2,300百万円)	△65百万円 (+38百万円)	△0.9%
一時差異等調整積立金(RTA)等	—	△1,418百万円	△1,418百万円	—
分配総額 (うち利益超過分配)	4,981百万円 (545百万円)	5,759百万円 (—)	+778百万円 (△545百万円)	+15.6%
1口当たり分配金 (うち利益超過分配金)	1,324円 (145円)	1,531円 (—)	+207円 (△145円)	+15.6%

[業績予想の主な前提]

運用資産	期末保有物件数	113物件	112物件	△1物件
	期中平均稼働率	97.4%	97.5%	+0.1%
期末総資産LTV		43.1%程度	43.1%程度	—
発行済投資口総数		3,762,091口	3,762,091口	—

業績予想修正の主な要因

当期純利益・分配総額への影響額

営業損益

不動産売却損の発生 △100百万円〔第8期末に浜松プラザを譲渡する
想定を追加(詳細は9ページ参照)〕販売費及び一般管理費の増加 △15百万円

営業外損益

営業外収益の減少 △2百万円営業外費用の減少 +14百万円

特別利益

負のれん発生益の見込額の増加 +38百万円

分配総額

負のれん発生益を原資とした利益分配 +880百万円
(2018年5月1日公表の業績予想では未反映)

[内容]

- ・ 負のれん発生益以外の税金不一致相当額788百万円(見込額)についての利益分配
 - ・ 浜松プラザの会計上の譲渡損(不動産売却損)計上に伴い減少する利益相当額97百万円(見込額)についての利益分配
- 〔税金不一致、浜松プラザの譲渡想定の詳細は9ページ、負のれんの活用方針の詳細は10ページ参照〕

新SHRの2019年4月期(第9期)業績予想の修正

2019年4月期(第9期)
予想分配金

(2018年5月1日公表)

1口当たり1,496円



(2018年6月15日公表)

1口当たり1,526円

〔+30円(+2.0%)
の増額修正〕

■ 2019年4月期(第9期)業績予想の修正の概要

	2018年5月1日公表 業績予想①	2018年6月15日公表 業績予想②	差異 ②-①	
営業収益	12,135百万円	12,078百万円	△57百万円	△0.5%
営業利益	6,370百万円	6,346百万円	△23百万円	△0.4%
経常利益	5,630百万円	5,604百万円	△26百万円	△0.5%
当期純利益	5,629百万円	5,603百万円	△25百万円	△0.4%
一時差異等調整積立金(RTA) の取崩し	—	139百万円	+139百万円	—
分配総額	5,628百万円	5,740百万円	+112百万円	+2.0%
1口当たり分配金	1,496円	1,526円	+30円	+2.0%

業績予想修正の主な要因

当期純利益・分配総額への影響額

営業損益

不動産賃貸事業損益

- ・浜松プラザの譲渡想定に伴う賃貸事業利益の剥落 $\Delta 67$ 百万円
- ・その他の物件に係る賃貸事業利益の増加 $+38$ 百万円
- 販売費及び一般管理費の減少 $+5$ 百万円

分配総額

- RTAの取崩しを原資とした利益分配への充当 $+139$ 百万円
(2018年5月1日公表の業績予想では未反映)

[内容]

- ・減価償却費その他の税会不一致相当額79百万円(見込額)についての利益分配
 - ・浜松プラザの賃貸事業利益の剥落に伴い減少する利益相当額60百万円(見込額)についての利益分配
- 〔税会不一致、浜松プラザの譲渡想定の詳細は9ページ、負ののれんの活用〕
方針の詳細は10ページ参照

[業績予想の主な前提]

運用資産	期末保有物件数	113物件	112物件	△1物件
	期中平均稼働率	97.6%	97.6%	—
期末総資産LTV		43.1%程度	43.1%程度	—
発行済投資口総数		3,762,091口	3,762,091口	—

【参考】 2019年10月期(第10期)以降の
固定資産税等の費用化・消費税増税の影響(見込)

- ・2018年5月1日新規取得物件に係る固定資産税等の費用化額
1口当たり14円程度/期
- ・2019年10月予定の消費税増税による販売費及び一般管理費増加額
1口当たり8円程度/期

新SHRの用途別NOI及びNOI利回りの予想

アセットカテゴリー	居住用不動産		商業用不動産等			合計
	用途	住居	オフィスビル	ホテル	商業施設等	
2018年10月期(第8期)予想						
営業収益		7,370百万円	4,262百万円	402百万円	101百万円	12,136百万円
NOI		5,435百万円	3,795百万円	334百万円	71百万円	9,637百万円
NOI利回り		4.6%	4.1%	3.9%	5.3%	4.4%
償却後NOI		4,023百万円	3,132百万円	264百万円	68百万円	7,488百万円
償却後NOI利回り		3.4%	3.4%	3.1%	5.0%	3.4%
予想の 前提条件	期末保有物件数	106件	6件 ^{注1}	1件 ^{注1}	- ^{注2}	112件 ^{注1}
	期中平均稼働率	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%

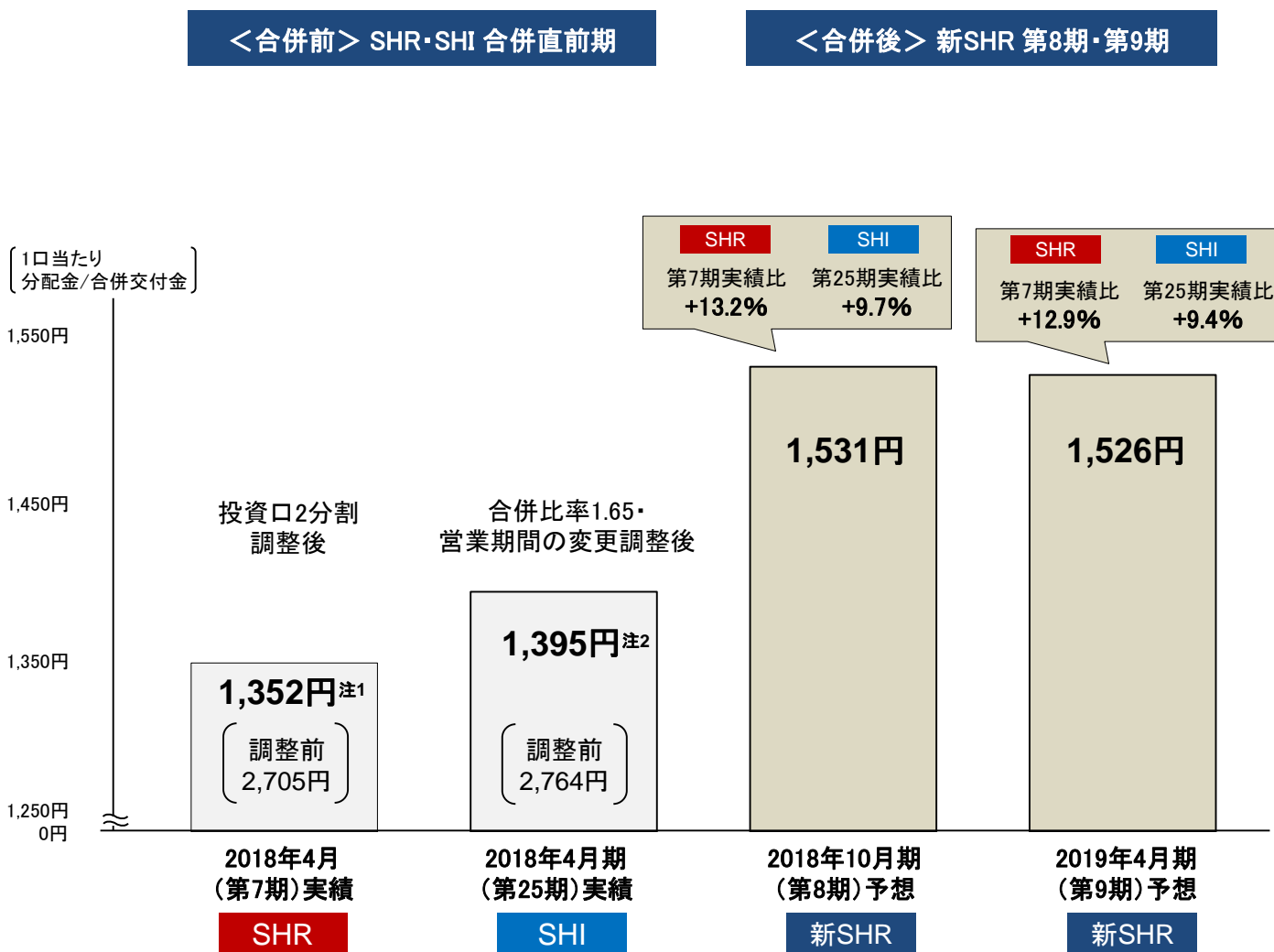
2019年4月期(第9期)予想						
営業収益		7,416百万円	4,259百万円	402百万円	-	12,078百万円
NOI		5,469百万円	3,789百万円	332百万円	-	9,592百万円
NOI利回り		4.6%	4.1%	3.9%	-	4.4%
償却後NOI		4,048百万円	3,124百万円	262百万円	-	7,436百万円
償却後NOI利回り		3.4%	3.4%	3.1%	-	3.4%
予想の 前提条件	期末保有物件数	106件	6件	1件	-	112件
	期中平均稼働率	96.9%	100.0%	100.0%	-	97.6%

注1:「本町ガーデンシティ」については、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件として記載したうえで、合計物件数の算出にあたっては建物全体を1物件として記載しています。

注2:2018年10月期(第8期)末に浜松プラザ(商業施設等)を譲渡する想定です。詳細は9ページをご参照ください。

注3:上記予想は本書の日付現在において一定の前提条件のもとに算出したものであり、実際の営業収益、NOI等は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績を保証するものではありません。

合併前後の1口当たり分配金の推移



新SHR 2019年4月期(第9期)
1口当たりの予想分配金 主な変動要因

SHR・SHI 合併直前期実績 単純合算との比較^{注3}

当期純利益・分配総額への影響額

■NOIの増加	+137百万円
■合併による減価償却費の減少	+189百万円
■運用報酬の増加等による一般管理費の増加	△37百万円
■合併に伴う営業外費用の減少	+115百万円
■RTAの取崩しによる利益分配	+139百万円

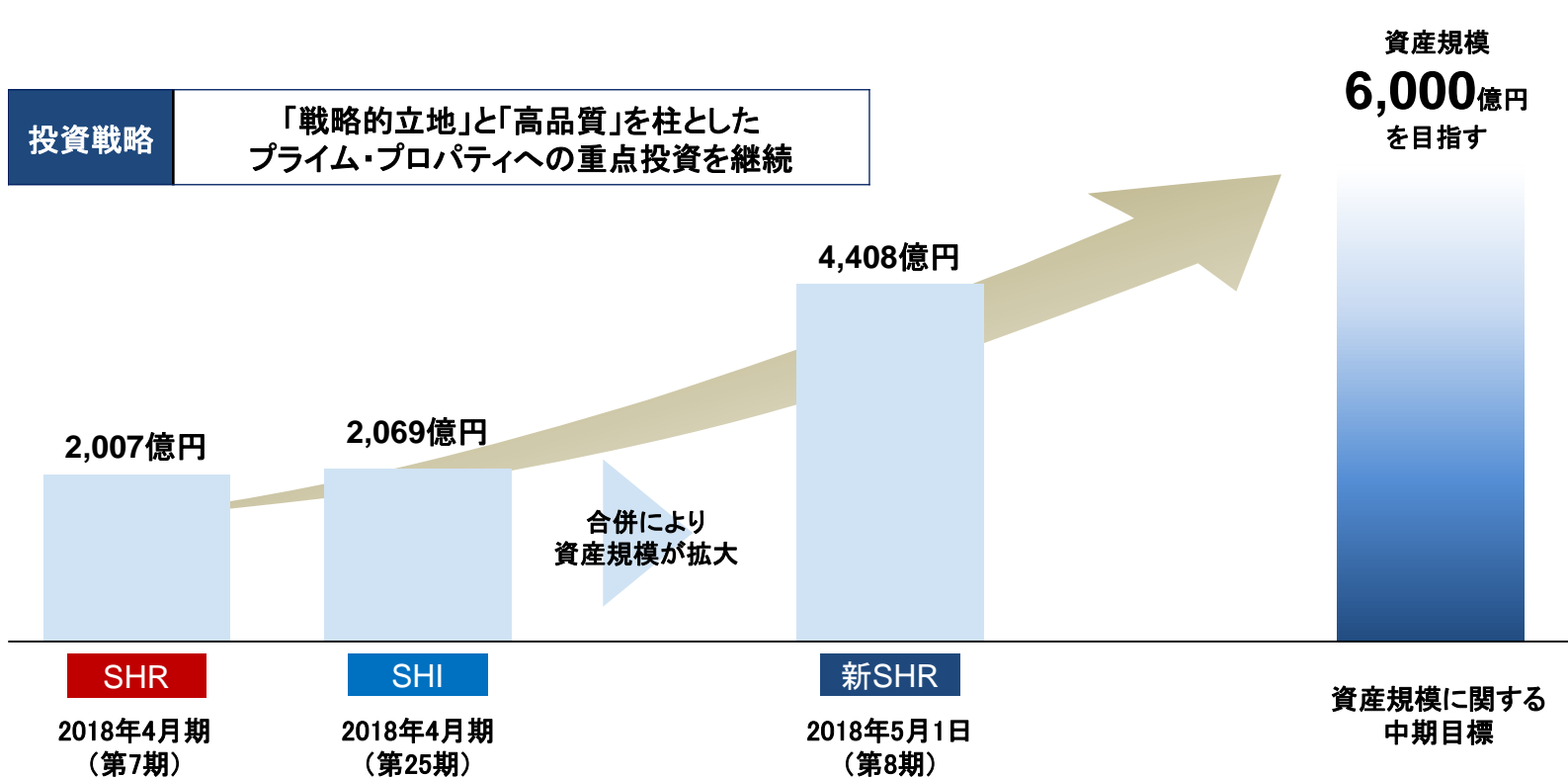
新SHR 2018年10月期(第8期)予想との比較

当期純利益・分配総額への影響額

■NOIの減少	△45百万円
■合併報酬剥落等による一般管理費の減少	+728百万円
■融資関連費用の増加等による営業外費用の増加	△30百万円
■負ののれん発生益を原資とした利益分配の剥落	△880百万円
■RTAの取崩しによる利益分配	+139百万円

今後の成長戦略

安定性及び質の高いポートフォリオを維持しながら資産規模の拡大を目指す



資産規模6,000億円達成時
用途別投資比率の目標

住居	45%程度
オフィスビル	45%程度
ホテル	10%程度
商業施設等	0~10%程度

(参考)本書の日付現在
用途別投資比率

住居	53.8%
オフィスビル	41.6%
ホテル	3.9%
商業施設等	0.6%

外部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 積水ハウスの居住用不動産・商業用不動産等に関する物件供給力の活用 ■ 積和不動産各社からの居住用不動産を中心とした物件取得機会の活用 ■ 資産運用会社の独自のノウハウと情報収集ネットワークの強化
内部成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 積水ハウス及び積和不動産グループの物件特性に応じたPM力を活用 ■ リニューアル・バリューアップ等を通じた不動産価値の維持・向上 ■ 物件特性に応じた形態での賃貸借スキームの採用
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 適切な時期を捉えた公募増資による時価総額の増大及び投資口流動性の向上 ■ 総資産LTVの上限の目安を45%程度とし保守的にLTVをコントロール ■ 長期・固定金利主体の資金調達、返済期限の分散化及び金利の削減

分配金水準に
配慮しつつ、
投資主価値の向上
を目指す

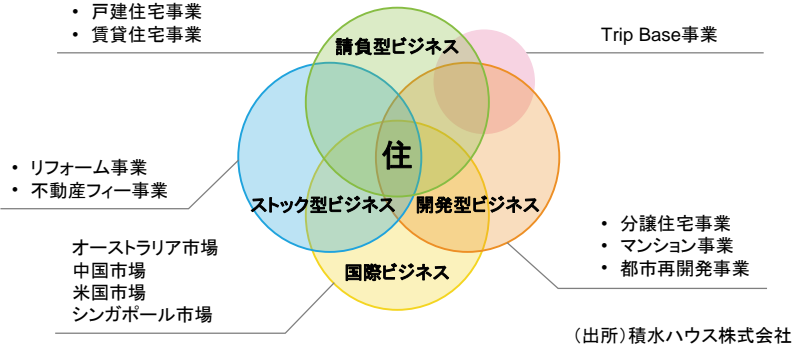
分配金目標
1口当たり分配金
1,600円台
の早期達成を目指す

積水ハウスグループの総合力を活用した多様な成長機会の強化

「成長性」を支える積水ハウスグループの外部成長サポート

■ 積水ハウスグループの事業戦略

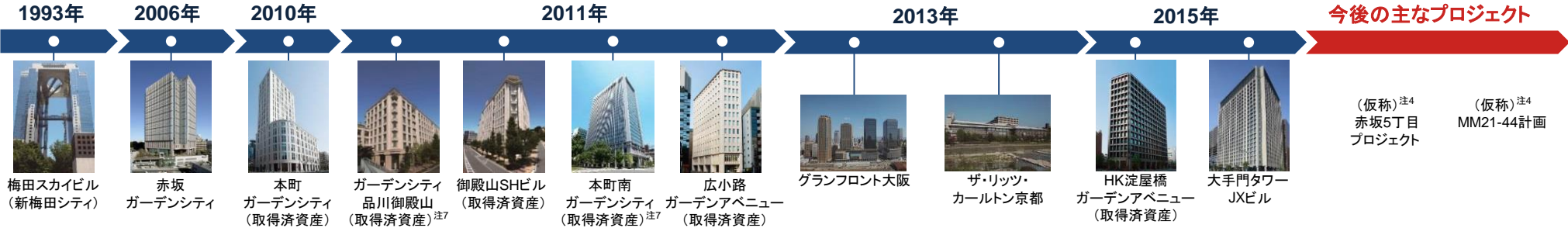
積水ハウスグループの開発型ビジネスは、環境創造型の開発により、良質なまちづくりを図るとともに、資産回転率の向上により安定成長を図る方針



■ SHRが優先交渉権を有する積水ハウスが開発したオフィスビル^{注2}

対象物件名称	所在地	未取得床面積比率 ^{注5}
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	19.0%
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	43.6%

■ 積水ハウスの都市再開発事業における主なプロジェクト^{注2、注6}



注1: 住居の取得価格は、SHIが取得した住居についてはSHIの取得価格、SHRが取得した住居についてはSHRの取得価格に基づいて記載しています。
 注2: 「積水ハウスが企画・開発するプライムメゾン」、「SHRが優先交渉権を有する積水ハウスが開発したオフィスビル」及び「積水ハウスの都市再開発事業における主なプロジェクト」に記載の物件に関し、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。
 注3: 「建築中物件」として掲載の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
 注4: 積水ハウスが現在検討中のプロジェクトであり、今後予告なく変更又は中止される可能性があります。
 注5: 「未取得床面積比率」は、建物全体の専有面積に占める、SHRが取得に関わる優先交渉権を有する未取得床面積の割合をいいます。
 注6: 上記の各物件については、他の事業者との共同事業及び売却済みの物件を含みます。
 注7: SHRが一部を取得していますが、残部の優先交渉権を有しています。

■ 積水ハウスグループとSHR・SHIの物件売買実績

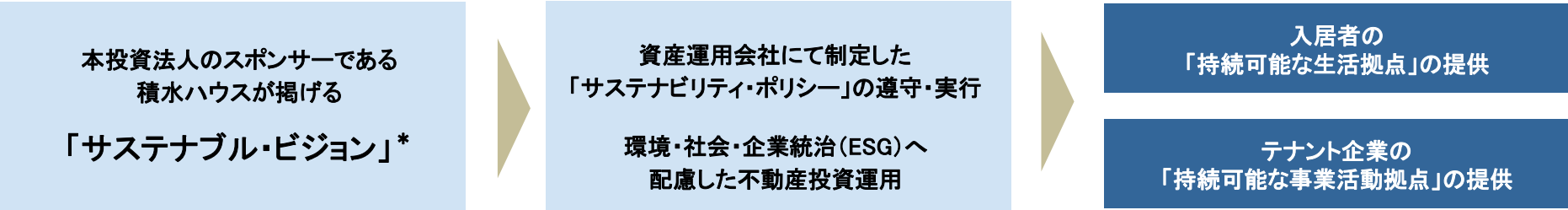
取得実績		譲渡実績	
用途	物件数／取得価格	用途	物件数／譲渡価格
オフィスビル、ホテル	6物件／2,007億円	商業施設	1物件／108億円
住居 ^{注1}	44物件／954億円	住居	1物件／7億円
合計	50物件／2,961億円	合計	2物件／116億円

■ 積水ハウスが企画・開発するプライムメゾン^{注2}

竣工済物件	建築中物件 ^{注3}	企画物件 ^{注4}
2物件 住戸数85戸	7物件 住戸数1,038戸	5物件 (全て東京23区)
 プライムメゾン三田綱町 (東京都港区)	 (仮称)プライムメゾン江古田の杜 (東京都中野区)	

ESGに関する方針と主な取組み

■ ESGに関する方針



* 積水ハウスが掲げる“サステナブル・ビジョン”とは
 積水ハウスグループは、持続可能な社会の構築に寄与すべく、「サステナブル・ビジョン」として、『4つの価値』、すなわち「環境価値」、「経済価値」、「社会価値」、「住まい手価値」の創造・提供を掲げています。

■ ESGに関する主な取組み

DBJ Green Building認証の取得

【DBJ Green Building認証の取得状況】

- 合併と同時に取得した住居全**6**物件について、2018年6月に認証を取得

保有物件 **113**物件中 **38**物件で認証を取得
 ポートフォリオの **55.0%** (取得価格ベース)

GRESB評価への参加

【GRESB評価の取得状況】

- 2017年度GRESB評価
 - GRESB評価: **Green Stars**
 - GRESBレーティング: **3 Stars**
 - ESGに関する開示評価: **C** (グローバル平均)
 - 「健康と福祉」モジュールへ参加
- 2018年6月に資産運用会社としてGRESBメンバーシップへ加入

CO₂排出量の削減

(居住用不動産/2018年4月末日時点)

- 共用部照明器具のLED化
 - 電気使用量 (見込)
年間 約 **1,270,496**kwh低減
 - CO₂排出量 (見込)
年間 約 **647**t-CO₂ 低減
- 専有部のエアコンを省エネ機器化
 - 電気使用量 (見込)
年間 約 **186,205**kwh 低減
 - CO₂排出量 (見込)
年間 約 **88**t-CO₂ 低減

累計**44**物件 累計**836**台

注: ESGに関する詳細は、「Appendix」の44ページから46ページを、資産運用会社のガバナンス強化については51ページをご参照ください。

外部評価機関による環境認証の取得

2018年6月、合併と同時に取得した全6物件について、DBJ Green Building認証を取得

■ DBJ Green Building認証の取得状況

4 Stars			3 Stars				
							
	プライムメゾン白金台タワー	プライムメゾン御殿山ウエスト	プライムメゾン代官山		プライムメゾン大塚	プライムメゾン浅草橋	エスティメゾン豊洲レジデンス

■ DBJ Green Building認証 取得実績(本書の日付現在)

保有物件 113物件中 38物件、ポートフォリオの55.0%(取得価格ベース)について、DBJ Green Building認証を取得

- ・認証を取得している38物件はすべて「3 Stars」以上の認証を取得
- ・オフィスビル(ガーデンシティ品川御殿山)、住居(プライムメゾン品川)ともに、最高位である「5 Stars」の認証を取得

 5 Stars 計 2物件 オフィスビル 住居   ガーデンシティ品川御殿山 プライムメゾン品川	 4 Stars 計 14物件 オフィスビル 住居   本町南ガーデンシティ プライムメゾン銀座イースト	上記3物件の他、 <オフィスビル> 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 本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) <住居> プライムメゾン横濱日本大通 プライムメゾン白金高輪 プライムメゾン御殿山イースト プライムメゾン大通公園 プライムメゾン初台 エスティメゾン銀座	 3 Stars 計 22物件 住居 住居   プライムメゾン市谷山伏町 エスティメゾン大島	上記3物件の他、 <住居> プライムメゾン武蔵野の杜 プライムメゾン萱場公園 プライムメゾン高見 プライムメゾン照葉 プライムメゾン南2条 プライムメゾン鴨々川 プライムメゾンセントラルパーク プライムメゾン恵比寿 プライムメゾン渋谷 マスト博多 エスティメゾン恵比寿II エスティメゾン京橋 エスティメゾン西天満 エスティメゾン白金台 エスティメゾン赤羽 エスティメゾン森下 神戸女子学生会館
--	--	--	---	---

DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加え、社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルに基づき、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。



Appendix

貸借対照表

■ 積水ハウス・リート投資法人のB/S(2018年4月期 / 第7期)

(単位:千円)

	第6期 2017年10月31日	第7期 2018年4月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,756,618	2,607,767
信託現金及び信託預金	6,518,376	7,005,235
営業未収入金	19,330	18,804
前払費用	76,198	96,381
繰延税金資産	7	21
未収消費税等	372,744	-
その他	-	133
流動資産合計	8,743,275	9,728,343
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	59,604,170	59,654,248
減価償却累計額	△3,399,530	△4,121,631
信託建物(純額)	56,204,639	55,532,616
信託構築物	683,807	684,357
減価償却累計額	△52,592	△61,803
信託構築物(純額)	631,215	622,554
信託機械及び装置	921	921
減価償却累計額	△58	△93
信託機械及び装置(純額)	862	827
信託工具、器具及び備品	1,259	3,053
減価償却累計額	△447	△638
信託工具、器具及び備品(純額)	811	2,414
信託土地	141,218,283	141,218,283
有形固定資産合計	198,055,813	197,376,695
無形固定資産		
その他	3,147	2,412
無形固定資産合計	3,147	2,412
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,181	20,181
長期前払費用	227,164	246,911
投資その他の資産合計	247,345	267,092
固定資産合計	198,306,306	197,646,200
繰延資産		
投資法人債発行費	35,045	32,125
投資口交付費	57,907	43,523
繰延資産合計	92,952	75,648
資産合計	207,142,534	207,450,193

	第6期 2017年10月31日	第7期 2018年4月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	172,924	143,489
一年内返済予定の長期借入金	14,000,000	-
未払金	402,587	414,997
未払費用	82,238	91,512
未払法人税等	743	1,048
未払消費税等	-	318,392
その他	-	0
流動負債合計	14,658,493	969,440
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	65,400,000	79,400,000
信託預り敷金及び保証金	9,268,730	9,269,955
固定負債合計	79,668,730	93,669,955
負債合計	94,327,223	94,639,396
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,189,294	110,189,294
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,626,016	2,621,502
剰余金合計	2,626,016	2,621,502
投資主資本合計	112,815,310	112,810,796
純資産合計	112,815,310	112,810,796
負債純資産合計	207,142,534	207,450,193

注: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。

損益計算書

■ 積水ハウス・リート投資法人のP/L(2018年4月期 / 第7期)

(単位:千円)

	第6期 自 2017年 5月 1日 至 2017年 10月31日	第7期 自 2017年 11月 1日 至 2018年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	4,550,426	4,629,845
その他賃貸事業収入	30,081	25,742
営業収益合計	4,580,508	4,655,588
営業費用		
賃貸事業費用	1,178,033	1,223,022
資産運用報酬	359,562	370,434
資産保管手数料	3,526	3,786
一般事務委託手数料	11,485	12,732
役員報酬	3,600	3,600
その他営業費用	36,614	47,548
営業費用合計	1,592,823	1,661,123
営業利益	2,987,685	2,994,464
営業外収益		
受取利息	46	39
還付加算金	-	1,442
営業外収益合計	46	1,482
営業外費用		
支払利息	293,464	296,306
投資法人債利息	5,568	6,959
融資関連費用	43,160	52,322
投資口交付費償却	14,384	14,384
投資法人債発行費償却	2,258	2,919
その他	2,416	537
営業外費用合計	361,252	373,430
経常利益	2,626,479	2,622,516
税引前当期純利益	2,626,479	2,622,516
法人税、住民税及び事業税	750	1,054
法人税等調整額	9	△14
法人税等合計	759	1,039
当期純利益	2,625,719	2,621,476
前期繰越利益	296	26
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,626,016	2,621,502

注: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。

貸借対照表

■ 積水ハウス・レジデンシャル投資法人のB/S(2018年4月期 / 第25期(未監査))

(単位:千円)

	第24期 2017年9月30日	第25期 2018年4月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,259,432	5,882,205
信託現金及び信託預金	4,658,956	5,511,714
営業未収入金	115,509	120,088
前払費用	167,210	197,009
繰延税金資産	76	81
その他	623	80,583
貸倒引当金	△2,499	△1,882
流動資産合計	10,199,308	11,789,799
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	106,390,873	106,936,616
減価償却累計額	△17,796,436	△19,540,950
信託建物(純額)	88,594,437	87,395,666
信託構築物	987,265	987,605
減価償却累計額	△269,583	△300,730
信託構築物(純額)	717,682	686,875
信託機械及び装置	2,029,841	2,031,290
減価償却累計額	△685,360	△763,676
信託機械及び装置(純額)	1,344,481	1,267,613
信託工具、器具及び備品	349,478	402,779
減価償却累計額	△120,455	△147,961
信託工具、器具及び備品(純額)	229,023	254,817
信託土地	107,828,487	107,828,487
信託建設仮勘定	35,856	128,908
有形固定資産合計	198,749,967	197,562,369
無形固定資産		
信託借地権	141,946	139,591
その他	98	83
無形固定資産合計	142,044	139,675
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	242,662	242,662
長期前払費用	438,169	386,883
その他	158,778	166,741
投資その他の資産合計	839,609	796,287
固定資産合計	199,731,621	198,498,332
繰延資産		
投資法人債発行費	44,688	36,743
投資口交付費	33,512	23,472
繰延資産合計	78,201	60,215
資産合計	210,009,131	210,348,347

	第24期 2017年9月30日	第25期 2018年4月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	249,227	277,859
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	4,600,000	14,882,000
未払金	657,587	611,873
未払費用	52,886	102,291
未払法人税等	1,917	2,124
未払消費税等	19,927	9,905
前受金	245,694	238,795
その他	4,423	5,704
流動負債合計	9,831,663	18,630,554
固定負債		
投資法人債	10,500,000	8,000,000
長期借入金	86,432,500	80,150,500
信託預り敷金及び保証金	1,903,196	1,877,018
固定負債合計	98,835,696	90,027,518
負債合計	108,667,360	108,658,073
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,633,978	98,633,978
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	214,718	214,718
任意積立金合計	214,718	214,718
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,493,073	2,841,576
剰余金合計	2,707,792	3,056,295
投資主資本合計	101,341,771	101,690,274
純資産合計	101,341,771	101,690,274
負債純資産合計	210,009,131	210,348,347

注:本書の日付現在において、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。

損益計算書

■ 積水ハウス・レジデンシャル投資法人のP/L(2018年4月期 / 第25期(未監査))

(単位:千円)

	第24期 自 2017年 4月 1日 至 2017年 9月30日	第25期 自 2017年10月 1日 至 2018年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	6,916,462	8,174,332
営業収益合計	6,916,462	8,174,332
営業費用		
賃貸事業費用	3,298,248	3,885,818
資産運用報酬	364,317	426,954
資産保管手数料	16,529	19,273
一般事務委託手数料	37,232	43,110
役員報酬	3,600	4,200
合併関連費用	-	129,226
貸倒引当金繰越額	1,672	212
その他営業費用	193,109	221,863
営業費用合計	3,914,711	4,730,658
営業利益	3,001,751	3,443,674
営業外収益		
受取利息	44	49
未払分配金戻入	255	747
受取和解金	30,000	-
その他	215	2
営業外収益合計	30,515	799
営業外費用		
支払利息	379,879	436,750
投資法人債利息	56,689	61,123
投資法人債発行費償却	7,546	7,945
融資関連費用	76,787	84,919
投資口交付費償却	16,301	10,040
その他	108	138
営業外費用合計	537,313	600,917
経常利益	2,494,953	2,843,555
税引前当期純利益	2,494,953	2,843,555
法人税、住民税及び事業税	1,923	2,132
法人税等調整額	△ 44	△ 4
法人税等合計	1,879	2,127
当期純利益	2,493,073	2,841,427
前期繰越利益	-	148
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,493,073	2,841,576

注:本書の日付現在において、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。

ポートフォリオ構築方針

■ 用途別によるポートフォリオ構築方針

「生活拠点」としての「住居」と「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
今後継続した成長が見込まれるホテルへの投資も推進

アセット カテゴリー	用途	具体的なアセットタイプの例	用途別投資比率 (取得価格ベース)	新SHR (本書の日付現在)	資産規模6,000億円達成時 用途別投資比率の目標
居住用不動産	中核資産 住居	住居 学生寮、社宅	30～55%	53.8%	45%程度
	オフィスビル	オフィスビル データセンター	30～55%	41.6%	45%程度
商業用不動産等	ホテル	ホテル サービスアパートメント	0～30%	3.9%	10%程度
	商業施設等	商業施設 シニアアセット (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%	0.6%	0～10%程度

■ アセットカテゴリー別による投資エリア

アセットカテゴリーごとの特性に鑑みて、重点投資エリアを設定

海外不動産投資は居住用不動産及び商業用不動産等についても可能とするが、当面の間は慎重姿勢

アセットカテゴリー	重点投資エリア	エリア別投資比率 (取得価格ベース)	新SHR (本書の日付現在)
居住用不動産	東京圏	70%以上	77.0%
商業用不動産等	三大都市圏 (東京圏、大阪圏、名古屋圏)	80%以上	98.7%

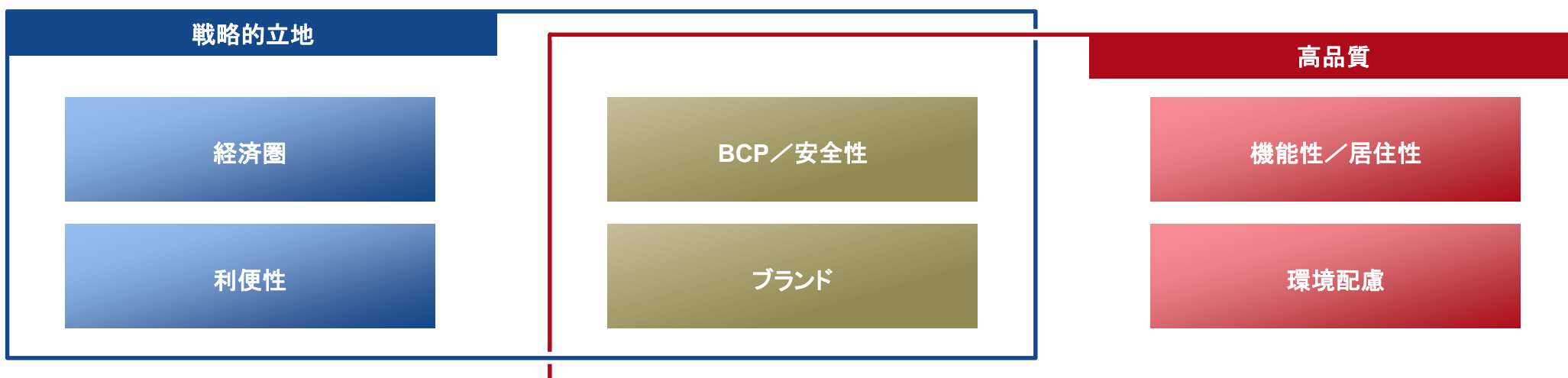
プライム・プロパティへの継続投資

ポートフォリオの質的向上を目的として、プライム・プロパティへの重点的な投資を継続







■ 「戦略的立地」と「高品質」を柱としたプライム・プロパティ

	戦略的立地	高品質
居住用不動産	入居者の「持続可能な生活拠点」に適した立地	快適性や安全性等住居としての高い基本性能を備え、社会的な要望としての環境配慮の取組み等、街並みに相応しい建物等を総合的に判断
商業用不動産等	テナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地	テナント企業が求める機能性に加え、社会的な要望としての環境配慮やBCP拠点として相応しいスペックを備え、街並みに相応しい建物等を総合的に判断

■ 「戦略的立地」と「高品質」の要素



取得資産(全6物件)の概要

物件名称	プライムメゾン 白金台タワー	プライムメゾン 大塚	プライムメゾン 浅草橋	プライムメゾン 代官山	プライムメゾン 御殿山ウエスト	エスティメゾン 豊洲レジデンス ^{注2}	
外観							
取得先	スポンサー(積水ハウス)						
所在地	東京都品川区	東京都豊島区	東京都台東区	東京都目黒区	東京都品川区	東京都江東区	
取得価格	7,950百万円	3,700百万円	1,680百万円	2,520百万円	3,400百万円	6,050百万円	
鑑定評価額 ^{注1}	8,570百万円	3,970百万円	1,800百万円	2,730百万円	3,680百万円	6,460百万円	
鑑定NOI利回り (取得価格ベース)	償却前	4.4%	4.6%	4.6%	4.5%	4.5%	5.7%
	償却後	3.8%	3.8%	3.9%	3.9%	3.8%	3.3%
稼働率	2018年 3月末	97.0%	88.6%	95.0%	74.6%	89.3%	98.4%
	2018年 4月末	98.1%	85.7%	93.1%	79.6%	89.3%	99.4%
取得日	2018年5月1日						
竣工年月日 (築年数 ^{注1})	2016年5月20日 (2.0年)	2017年1月11日 (1.3年)	2016年10月7日 (1.6年)	2017年1月12日 (1.3年)	2011年1月18日 (7.3年)	2008年2月28日 (10.2年)	

注1: 鑑定評価額は2018年4月1日時点、築年数は2018年5月1日時点の数値を記載しています。

注2: 「エスティメゾン豊洲レジデンス」の物件名称は、本書の日付現在において「豊洲レジデンス」ですが、物件名称のブランド名を「エスティメゾン」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています(以下同じです。)

譲渡資産(全12物件)の概要

物件名称	エステメゾン 町田	エステメゾン 新川崎	エステメゾン 目黒本町	エステメゾン 城東	エステメゾン 天神東Ⅰ	エステメゾン 天神東Ⅱ
譲渡先	非開示					
所在地	東京都町田市	神奈川県川崎市	東京都目黒区	大阪府大阪市	福岡県福岡市	福岡県福岡市
譲渡価格	非開示					
鑑定評価額 ^注	1,570百万円	1,250百万円	1,130百万円	951百万円	364百万円	738百万円
NOI利回り (償却前)	5.1%	5.1%	3.3%	3.9%	4.4%	5.0%
譲渡日	2018年5月1日					
竣工日 (築年数 ^注)	2004年2月23日 (14.2年)	1999年3月5日 (19.2年)	2006年2月22日 (12.2年)	2006年8月31日 (11.7年)	2007年1月31日 (11.3年)	2007年5月23日 (11.0年)

物件名称	エステメゾン 四条西洞院	エステメゾン 八王子みなみ野	エステメゾン 西中島	エステメゾン 瓦町	エステメゾン 芝浦	エステメゾン つつじヶ丘
譲渡先	非開示					
所在地	京都府京都市	東京都八王子市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都港区	東京都調布市
譲渡価格	非開示					
鑑定評価額 ^注	1,180百万円	873百万円	1,900百万円	1,980百万円	2,960百万円	918百万円
NOI利回り (償却前)	3.7%	4.7%	4.1%	4.9%	4.6%	4.3%
譲渡日	2018年5月1日					
竣工日 (築年数 ^注)	2008年4月8日 (10.1年)	2007年3月6日 (11.2年)	2007年4月18日 (11.0年)	2006年10月17日 (11.5年)	1996年8月26日 (21.7年)	2002年3月9日 (16.2年)

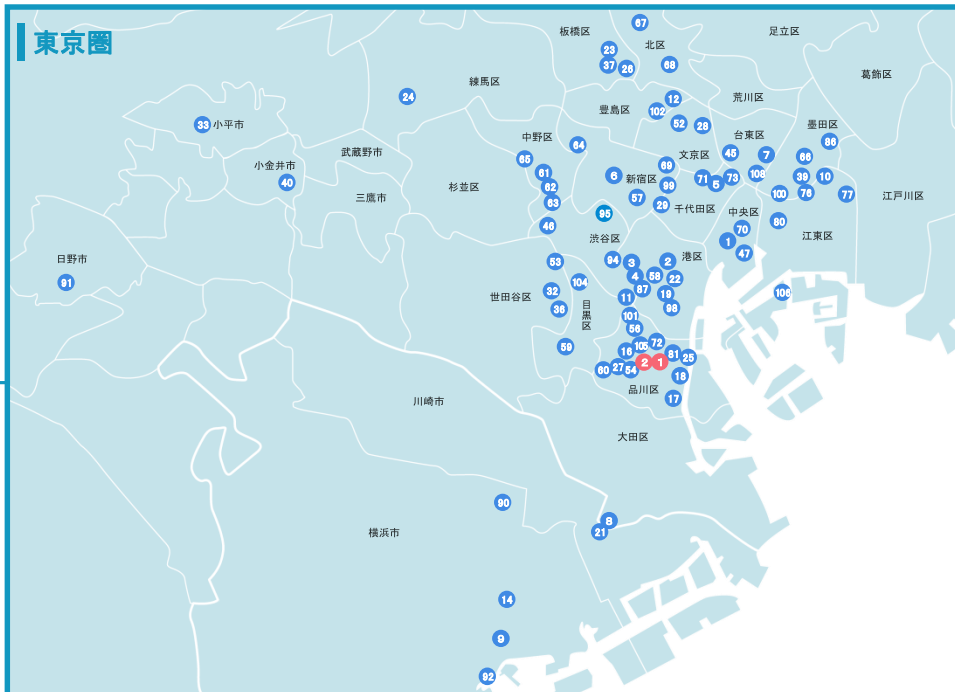
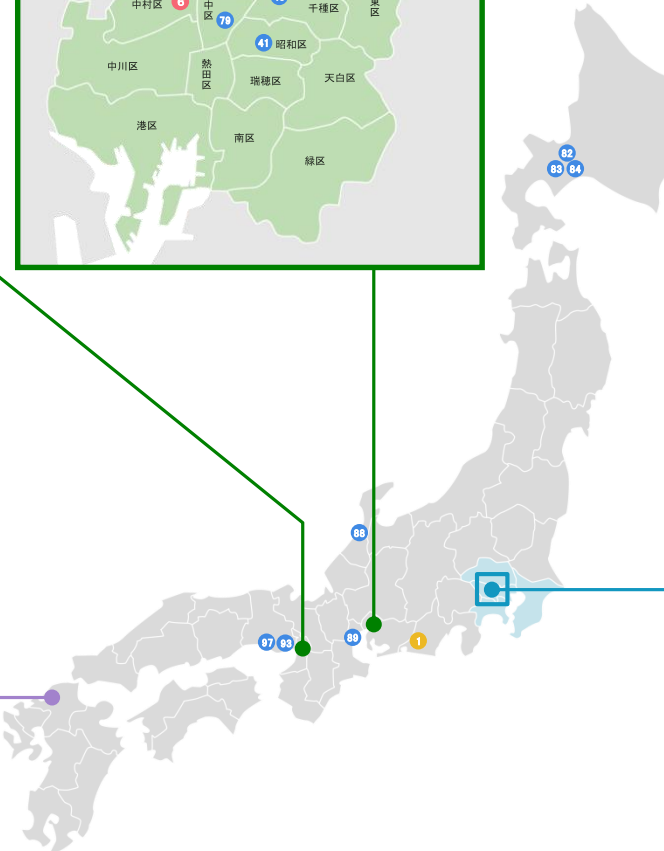
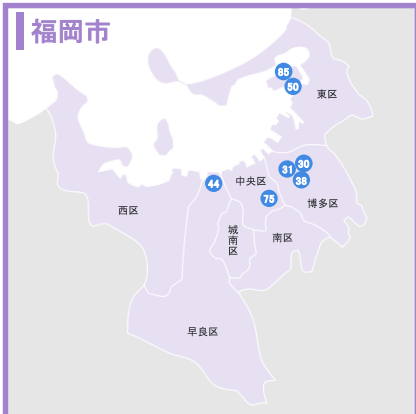
注: 鑑定評価額は2018年4月末時点、築年数は2018年5月1日時点の数値を記載しています。

ポートフォリオマップ

本書の日付現在



● 住居 ● オフィスビル ● ホテル ● 商業施設等
 (白抜き数字: 物件番号)



ポートフォリオ一覧(1)

■ 本書の日付現在 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
R001	★	エステメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.5	5,515.43	97.7	2005年 2月
R002	★	エステメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.4	2,019.10	100.0	2004年 1月
R003	★	エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.5	2,062.10	100.0	2003年 6月
R004	★	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	92.8	2004年 10月
R005	★	エステメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.4	1,706.54	97.4	2004年 2月
R006	★	エステメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.4	1,881.19	96.4	2004年 8月
R007	★	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.5	2,978.28	100.0	2004年 7月
R008		エステメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.5	3,741.01	97.5	2004年 7月
R009		エステメゾン横浜	神奈川県横浜市	2,110	0.5	2,823.73	100.0	2007年 1月
R010	★	エステメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.4	2,279.21	98.0	2005年 11月
R011	★	エステメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	97.5	2005年 11月
R012		エステメゾン巢鴨	東京都豊島区	1,630	0.4	2,619.17	100.0	2007年 2月
R013	★	エステメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.7	4,613.04	96.7	2006年 3月
R014		エステメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	93.1	2006年 2月
R015	★	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	95.4	2007年 2月
R016	★	エステメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.7	3,871.15	91.1	2006年 3月
R017	★	エステメゾン大井台仙台坂	東京都品川区	2,720	0.6	2,979.85	97.9	2006年 8月
R018		エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.5	2,602.30	95.2	2006年 6月
R019	★	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.3	1,082.12	86.5	2006年 8月
R020	★	エステメゾン塚本	大阪府大阪市	1,080	0.2	2,321.04	96.9	2006年 8月
R021		エステメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.4	2,824.86	99.3	2007年 2月
R022		エステメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.6	1,755.31	98.9	2007年 2月
R023		エステメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	98.5	2007年 2月
R024		エステメゾン大泉学園	東京都練馬区	790	0.2	1,362.36	92.9	2007年 2月
R025	★	エステメゾン東品川	東京都品川区	2,390	0.5	2,936.72	88.8	2008年 5月
R026	★	エステメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2,540	0.6	3,915.81	96.0	2007年 4月
R027		エステメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	94.0	2007年 11月
R028	★	エステメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.2	897.30	100.0	2008年 1月
R029	★	エステメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2,090	0.5	2,453.17	98.2	2008年 3月
R030	★	エステメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.5	9,106.08	98.0	2007年 11月
R031		エステメゾン上呉服	福岡県福岡市	821	0.2	2,261.91	95.7	2008年 3月
R032	★	エステメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	822	0.2	856.08	97.2	2008年 1月
R033	★	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	0.4	3,924.58	94.0	2007年 12月
R034	★	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋	1,500	0.3	3,118.11	94.5	2008年 2月
R035	★	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋	801	0.2	2,163.98	96.1	2006年 11月
R036	★	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.2	894.64	92.2	2008年 1月
R037	★	エステメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.6	4,036.66	93.6	2008年 3月
R038	★	マスト博多	福岡県福岡市	2,360	0.5	9,614.80	100.0	2005年 1月
R039	★	エステメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.3	1,611.54	98.6	2006年 9月
R040	★	エステメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.4	2,275.24	97.1	2005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 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
R041	★	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋	1,950	0.4	4,427.65	92.6	2008年 10月
R042	★	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	100.0	2007年 2月
R043	★	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	0.1	1,798.97	100.0	2006年 6月
R044	★	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	0.4	7,514.76	100.0	1996年 2月
R045	★	エステメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	100.0	2006年 2月
R046		エステメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.8	3,701.70	96.7	2004年 9月
R047	★	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	1.4	6,177.20	96.5	2006年 2月
R048	★	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	1,050	0.2	2,016.79	92.7	2008年 8月
R049	★	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	812	0.2	2,168.59	96.1	2007年 7月
R050	★	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	0.3	6,728.20	100.0	2005年 8月
R051	★	エステメゾン東白壁	愛知県名古屋	1,580	0.4	4,014.07	100.0	2006年 2月
R052	★	エステメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	100.0	2009年 8月
R053	★	エステメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.5	2,352.90	91.1	2010年 2月
R054		エステメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.4	1,943.17	100.0	2009年 6月
R055	★	エステメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.4	2,877.90	95.3	2007年 11月
R056	★	エステメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.5	2,675.11	100.0	2003年 9月
R057	★	エステメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.4	1,889.50	94.8	2009年 4月
R058	★	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	100.0	2009年 11月
R059		エステメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	91.8	2009年 2月
R060	★	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	97.3	2009年 5月
R061		エステメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.4	2,023.72	96.5	2009年 6月
R062		エステメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	100.0	2009年 10月
R063		エステメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	95.4	2009年 2月
R064		エステメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.3	1,531.89	97.6	2009年 10月
R065		エステメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.3	1,527.52	96.6	2009年 3月
R066	★	エステメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.6	3,180.90	98.8	2010年 4月
R067	★	エステメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.7	4,302.84	98.8	2009年 11月
R068		エステメゾン王子	東京都北区	1,650	0.4	2,289.44	97.8	2010年 7月
R069	★	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	0.4	1,650.66	89.4	2012年 11月
R070	★	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	0.3	1,382.32	96.9	2012年 11月
R071	★	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	0.4	1,819.90	97.3	2013年 3月
R072	★	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	0.7	2,512.91	95.5	2011年 1月
R073	★	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100.0	2006年 10月
R074	★	エステメゾン葵	愛知県名古屋	2,460	0.6	4,809.68	92.1	2007年 10月
R075	★	エステメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.6	5,213.51	97.5	2006年 2月
R076	★	エステメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.9	9,469.65	97.6	2008年 1月
R077	★	エステメゾン大島	東京都江東区	8,630	2.0	9,905.97	97.7	2007年 9月
R078	★	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2,070	0.5	5,704.63	94.3	2007年 4月
R079	★	エステメゾン鶴舞	愛知県名古屋	4,490	1.0	13,812.40	100.0	1999年 11月
R080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.4	2,180.78	98.9	2013年 5月

注:本ページに関する注記は次ページ下段に記載しています。

ポートフォリオ一覧(2)

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
R081	★	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	0.4	2,107.88	97.1	2014年 2月
R082	★	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	0.7	7,360.37	93.7	2008年 12月
R083	★	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	0.4	6,019.09	99.2	2009年 11月
R084	★	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	0.3	4,102.08	98.2	2009年 10月
R085	★	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2,309	0.5	10,268.74	99.3	2011年 2月
R086	★	マストライフ八広	東京都墨田区	1,910	0.4	3,409.16	100.0	2011年 1月
R087	★	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	1.0	3,010.66	94.7	2014年 6月
R088		グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100.0	2007年 9月
R089		グランマスト鶴の森	三重県四日市市	830	0.2	2,280.00	100.0	2009年 4月
R090		エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2,750	0.6	6,867.48	100.0	注5
R091	★	マストライフ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	97.1	2010年 1月
R092	★	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	1.1	5,461.13	94.9	2014年 6月
R093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.3	15,341.68	100.0	2002年 2月
R094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.6	1,972.59	100.0	2014年 7月
R095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.7	2,879.20	90.3	2014年 12月
R096		エスティメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	91.9	2005年 8月
R097		エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	971	0.2	2,007.00	93.2	2007年 3月
R098	★	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	1.1	3,923.76	94.5	2015年 6月
R099	★	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	1.0	4,099.04	99.1	2015年 10月
R100	★	エスティメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	100.0	2017年 2月
R101	★	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	1.8	6,772.89	-	2016年 5月
R102	★	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	0.8	3,921.35	-	2017年 1月
R103	★	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	0.4	2,033.06	-	2016年 10月
R104	★	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.6	1,779.17	-	2017年 1月
R105	★	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	0.8	3,569.73	-	2011年 1月
R106	★	エスティメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.4	23,538.73	-	2008年 2月
住居小計				237,395	53.8	377,646.54	97.3	

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
O001	★	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	59,600	13.5	31,236.34	100.0	2011年 2月
O002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	11.7	19,999.97	100.0	2011年 2月
O003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	23,100	5.2	16,699.46	100.0	2011年 2月
O004	★	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	8.8	17,006.94	100.0	2010年 5月
O005	★	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	1.0	4,554.52	100.0	2015年 7月
O006	★	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋	6,350	1.4	4,442.75	100.0	2011年 3月
オフィスビル小計				183,550	41.6	93,939.98	100.0	

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
H001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.9	18,092.98	100.0	2010年 5月
ホテル小計				17,200	3.9	18,092.98	100.0	

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
C001		浜松プラザ	静岡県浜松市	2,729	0.6	15,958.49	100.0	2000年 11月
商業施設等小計				2,729	0.6	15,958.49	100.0	

■ ポートフォリオ概況

用途	物件数	PP物件数	PP比率 (%)	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
住居	106物件	80物件	81.6	237,395	53.8	377,646.54	97.3	9.7年
オフィスビル	6物件	6物件	100.0	183,550	41.6	93,939.98	100.0	7.3年
ホテル	1物件	1物件	100.0	17,200	3.9	18,092.98	100.0	8.0年
商業施設等	1物件	-	-	2,729	0.6	15,958.49	100.0	17.5年
合計	113物件	86物件	90.0	440,874	100.0	505,637.99	98.0	8.6年

注1:「PP物件」とは、プライム・プロパティに該当する資産をいいます。なお、浜松プラザ(商業施設等)は、プライム・プロパティの判定対象外としています。「プライム・プロパティ」については、34ページをご参照ください。

注2:「取得価格」は、SHIより承継した資産については、当該合併の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それぞれ記載しています。SHRの保有資産については取得価格を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

注3:「投資比率」は、それぞれの資産の取得価格が、保有資産の取得価格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。

注4:「稼働率」は、2018年4月末日現在の情報を記載しています。したがって、2018年5月1日取得物件である「プライムメゾン白金台タワー」、「プライムメゾン大塚」、「プライムメゾン浅草橋」、「プライムメゾン代官山」、「プライムメゾン御殿山ウエスト」及び「エスティメゾン豊洲レジデンス」を含みません。

注5:「エスティメゾン港北綱島」はイースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟の建物から構成されており、「竣工年月」はそれぞれ2002年3月、2002年10月及び2002年9月です。

注6:「本町ガーデンシティ」については、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件として記載した上で、合計物件数の算出に当たっては建物全体を1物件として記載しています。

したがって、ポートフォリオ概況の「物件数」及び「PP物件数」の合計欄の記載が各項目の合計値と一致しません。

注7:ポートフォリオ概況の「PP比率」は、取得価格ベースによる比率を記載しています。なお、「PP比率」の合計欄の数値は、プライム・プロパティの判定対象外とした浜松プラザ(商業施設等)を除いて算出しています。

注8:ポートフォリオ概況の「平均築年数」は、2018年5月1日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。

鑑定評価の概要(1)

■ 本書の日付現在 保有物件

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)		鑑定NOI (百万円)
		2018年 4月期末	前期差異			2018年 4月期末	前期比	2018年 4月期末	前期比	2018年 4月期末	前期比	
R001	エステメゾン銀座	6,540	150	4,656	1,883	4.0	△0.1	4.2	△0.1	4.2	△0.1	273
R002	エステメゾン麻布永坂	1,790	30	1,597	192	4.1	△0.1	4.2	△0.1	4.3	△0.1	77
R003	エステメゾン恵比寿Ⅱ	2,040	40	1,875	164	4.1	△0.1	4.2	△0.1	4.3	△0.1	88
R004	エステメゾン恵比寿	873	18	631	241	4.0	△0.1	4.1	△0.1	4.2	△0.1	37
R005	エステメゾン神田	1,610	40	1,255	354	4.1	△0.1	4.2	△0.1	4.3	△0.1	69
R006	エステメゾン北新宿	1,590	40	1,198	391	4.3	△0.1	4.3	△0.1	4.5	△0.1	70
R007	エステメゾン浅草駒形	2,190	50	1,676	513	4.3	△0.1	4.3	△0.1	4.5	△0.1	99
R008	エステメゾン川崎	2,400	40	1,782	617	4.4	△0.1	4.4	△0.1	4.6	△0.1	113
R009	エステメゾン横浜	2,110	△20	1,847	262	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	101
R010	エステメゾン亀戸	1,580	0	1,447	132	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	77
R011	エステメゾン目黒	1,060	0	778	281	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	47
R012	エステメゾン巣鴨	1,630	40	1,489	140	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	72
R013	エステメゾン京橋	2,970	0	2,211	758	4.7	0.0	4.6	0.0	4.8	0.0	145
R014	エステメゾン白楽	931	△1	693	237	4.6	0.0	4.4	0.0	4.8	0.0	46
R015	エステメゾン南堀江	1,060	20	926	133	4.5	△0.1	4.3	△0.1	4.7	△0.1	51
R016	エステメゾン五反田	3,110	20	2,700	409	4.4	0.0	4.1	0.0	4.6	0.0	143
R017	エステメゾン大井仙台坂	2,720	△10	2,190	529	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	120
R018	エステメゾン品川シーサイド	2,050	40	1,937	112	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	95
R019	エステメゾン南麻布	1,250	30	1,176	73	3.9	△0.1	3.7	△0.1	4.1	△0.1	53
R020	エステメゾン塚本	1,080	0	1,093	△13	5.0	0.0	4.8	0.0	5.2	0.0	57
R021	エステメゾン川崎Ⅱ	1,910	50	1,692	217	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	93
R022	エステメゾン麻布十番	2,690	70	2,581	108	3.9	△0.1	3.7	△0.1	4.1	△0.1	109
R023	エステメゾン板橋本町	937	10	896	40	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	43
R024	エステメゾン大泉学園	790	17	777	12	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	38
R025	エステメゾン東品川	2,390	△10	2,395	△5	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	111
R026	エステメゾン板橋区役所前	2,540	60	2,433	106	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	118
R027	エステメゾン武蔵小山	1,050	10	924	125	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	48
R028	エステメゾン千駄木	698	1	695	2	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	32
R029	エステメゾン四谷坂町	2,090	0	2,143	△53	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	91
R030	エステメゾン博多東	2,400	0	2,140	259	5.1	0.0	5.1	0.0	5.2	0.0	132
R031	エステメゾン上呉服	821	0	782	38	4.9	0.0	4.9	0.0	5.0	0.0	45
R032	エステメゾン三軒茶屋	822	△2	819	2	4.2	0.0	4.3	0.0	4.4	0.0	38
R033	プライムメゾン武蔵野の杜	1,850	△10	1,461	388	4.8	0.0	4.7	0.0	5.0	0.0	97
R034	プライムメゾン東桜	1,500	10	1,007	492	4.8	0.0	4.7	0.0	5.0	0.0	76
R035	プライムメゾン萱場公園	801	14	583	217	5.0	△0.1	4.9	△0.1	5.2	△0.1	43
R036	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	785	△1	653	131	4.3	0.0	4.4	0.0	4.5	0.0	37
R037	エステメゾン板橋C6	2,560	△80	2,141	418	4.4	0.1	4.2	0.1	4.6	0.1	120
R038	マスト博多	2,360	0	1,718	641	5.1	0.0	4.5	0.0	5.3	0.0	134
R039	エステメゾン錦糸町	1,260	40	1,000	259	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	57
R040	エステメゾン武蔵小金井	1,790	50	1,498	291	4.4	△0.1	4.5	△0.1	4.6	△0.1	82

注: 本ページに関する注記は43ページ下段に記載しています。

鑑定評価の概要(2)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)		鑑定NOI (百万円)
		2018年 4月期末	前期差異			2018年 4月期末	前期比	2018年 4月期末	前期比	2018年 4月期末	前期比	
R041	プライムメゾン御器所	1,950	60	1,486	463	4.7	△0.1	4.7	△0.1	4.9	△0.1	98
R042	プライムメゾン太陽ヶ丘	909	0	735	173	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	44
R043	プライムメゾン北田辺	601	0	488	112	5.0	0.0	4.8	0.0	5.2	0.0	32
R044	プライムメゾン百道浜	1,940	40	1,879	60	5.0	△0.1	4.7	△0.1	5.2	△0.1	110
R045	エスティメゾン秋葉原	1,930	△50	1,454	475	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	88
R046	エスティメゾン笹塚	3,340	△10	2,738	601	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	146
R047	プライムメゾン銀座イースト	6,250	90	4,875	1,374	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	262
R048	プライムメゾン高見	1,050	0	839	210	4.5	△0.1	4.6	△0.1	4.7	△0.1	50
R049	プライムメゾン矢田南	812	△9	657	154	5.0	△0.1	4.9	△0.1	5.2	△0.1	43
R050	プライムメゾン照葉	1,260	△100	1,191	68	5.1	0.0	4.9	0.0	5.3	0.0	75
R051	エスティメゾン東白壁	1,580	0	1,228	351	4.9	△0.1	4.8	△0.1	5.1	△0.1	82
R052	エスティメゾン千石	1,360	0	1,064	295	4.0	0.0	3.8	0.0	4.2	0.0	56
R053	エスティメゾン代沢	2,270	△10	1,857	412	4.0	0.0	3.8	0.0	4.2	0.0	93
R054	エスティメゾン戸越	1,770	40	1,339	430	4.1	△0.1	4.2	△0.1	4.3	△0.1	74
R055	エスティメゾン西天満	1,680	0	1,350	329	4.6	0.0	4.7	0.0	4.8	0.0	80
R056	エスティメゾン白金台	2,400	10	1,931	468	4.1	0.0	3.9	0.0	4.3	0.0	102
R057	エスティメゾン東新宿	1,680	40	1,310	369	4.1	△0.1	4.2	△0.1	4.3	△0.1	71
R058	エスティメゾン元麻布	1,540	30	1,154	385	3.9	△0.1	4.0	△0.1	4.1	△0.1	62
R059	エスティメゾン都立大学	861	19	721	139	4.0	△0.1	4.1	△0.1	4.2	△0.1	36
R060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1,030	△10	821	208	4.1	0.0	3.9	0.0	4.3	0.0	44
R061	エスティメゾン中野	1,870	0	1,498	371	4.1	0.0	3.9	0.0	4.3	0.0	79
R062	エスティメゾン新中野	1,020	0	824	195	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	44
R063	エスティメゾン中野富士見町	984	17	845	138	4.2	△0.1	4.3	△0.1	4.4	△0.1	43
R064	エスティメゾン哲学堂	1,160	△10	920	239	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	51
R065	エスティメゾン高円寺	1,160	20	942	217	4.1	△0.1	4.2	△0.1	4.3	△0.1	49
R066	エスティメゾン押上	2,490	50	1,883	606	4.3	△0.1	4.3	△0.1	4.5	△0.1	110
R067	エスティメゾン赤羽	3,290	△10	2,603	686	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	146
R068	エスティメゾン王子	1,650	△10	1,318	331	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	73
R069	プライムメゾン早稲田	1,580	0	1,219	360	4.1	0.0	3.9	0.0	4.3	0.0	66
R070	プライムメゾン八丁堀	1,460	0	1,099	360	4.1	0.0	3.9	0.0	4.3	0.0	61
R071	プライムメゾン神保町	1,960	40	1,569	390	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	82
R072	プライムメゾン御殿山イースト	2,910	90	2,076	833	3.9	△0.1	3.7	△0.1	4.1	△0.1	117
R073	マストライフ秋葉原	555	0	466	88	4.3	0.0	4.1	0.0	4.5	0.0	26
R074	エスティメゾン葵	2,460	△30	2,038	421	4.8	0.0	4.8	0.0	5.0	0.0	123
R075	エスティメゾン薬院	2,430	60	1,993	436	4.6	△0.1	4.7	△0.1	4.8	△0.1	117
R076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	8,250	△90	6,526	1,723	4.3	0.1	4.1	0.1	4.5	0.1	365
R077	エスティメゾン大島	8,630	△100	6,930	1,699	4.3	0.1	4.1	0.1	4.5	0.1	382
R078	プライムメゾン富士見台	2,070	△10	1,740	329	5.0	0.0	4.8	0.0	5.2	0.0	109
R079	エスティメゾン鶴舞	4,490	△10	3,764	725	5.0	0.0	4.8	0.0	5.2	0.0	235
R080	プライムメゾン森下	1,930	10	1,712	217	4.3	△0.1	4.3	△0.1	4.5	△0.1	85

注: 本ページに関する注記は43ページ下段に記載しています。

鑑定評価の概要(3)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)		鑑定NOI (百万円)
		2018年 4月期末	前期差異			2018年 4月期末	前期比	2018年 4月期末	前期比	2018年 4月期末	前期比	
R081	プライムメゾン品川	1,960	△20	1,680	279	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	85
R082	プライムメゾン大通公園	3,160	0	2,652	507	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	163
R083	プライムメゾン南2条	1,930	△10	1,463	466	5.0	0.0	4.8	0.0	5.2	0.0	102
R084	プライムメゾン鴨々川	1,250	0	968	281	5.0	0.0	4.8	0.0	5.2	0.0	66
R085	プライムメゾンセントラルパーク	2,309	0	2,246	62	5.2	0.0	5.0	0.0	5.3	0.0	125
R086	マストライフ八広	1,910	0	1,673	236	4.5	0.0	4.3	0.0	4.7	0.0	89
R087	プライムメゾン恵比寿	4,360	0	3,606	753	4.0	0.0	3.8	0.0	4.2	0.0	179
R088	グランマスト金沢西泉	1,080	△10	1,018	61	5.3	0.0	5.1	0.0	5.5	0.0	61
R089	グランマスト鶴の森	830	0	748	81	5.2	0.0	5.0	0.0	5.4	0.0	46
R090	エスティメゾン港北綱島	2,750	△1	2,858	△108	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	140
R091	マストライフ日野	1,390	0	1,311	78	4.8	0.0	4.6	0.0	4.9	0.0	70
R092	プライムメゾン横濱日本大通	4,870	80	4,354	515	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	215
R093	神戸女子学生会館	5,880	0	5,909	△29	5.2	0.0	5.0	0.0	5.4	0.0	325
R094	プライムメゾン渋谷	2,430	70	2,224	205	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	99
R095	プライムメゾン初台	3,010	70	2,750	259	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	127
R096	エスティメゾン上町台	1,040	20	971	68	4.5	△0.1	4.2	△0.1	4.7	△0.1	51
R097	エスティメゾン神戸三宮	971	△5	989	△18	4.7	0.0	4.5	0.0	4.9	0.0	52
R098	プライムメゾン白金高輪	4,900	100	4,578	321	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	202
R099	プライムメゾン市谷山伏町	4,220	0	4,072	147	4.1	0.0	3.9	0.0	4.3	0.0	180
R100	エスティメゾン森下	655	12	652	2	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	28
R101	プライムメゾン白金台タワー	8,570	-	-	-	4.0	-	4.1	-	4.2	-	351
R102	プライムメゾン大塚	3,970	-	-	-	4.2	-	4.3	-	4.4	-	171
R103	プライムメゾン浅草橋	1,800	-	-	-	4.2	-	4.3	-	4.4	-	78
R104	プライムメゾン代官山	2,730	-	-	-	4.0	-	4.1	-	4.2	-	113
R105	プライムメゾン御殿山ウエスト	3,680	-	-	-	4.0	-	4.1	-	4.2	-	152
R106	エスティメゾン豊洲レジデンス	6,460	-	-	-	-	-	4.5	-	-	-	343
	住居計	239,305	1,219	179,346	32,748	4.4	-	4.3	-	4.6	-	11,048
O001	ガーデンシティ品川御殿山	71,300	300	58,826	12,473	3.3	0.0	3.0	0.0	3.5	0.0	2,430
O002	御殿山SHビル	58,500	0	50,583	7,916	3.5	0.0	3.5	0.0	3.7	0.0	2,064
O003	本町南ガーデンシティ	29,100	500	22,374	6,725	3.7	△0.1	3.4	△0.1	3.9	△0.1	1,128
O004	本町ガーデンシティ	44,700	100	37,705	6,994	3.5	0.0	3.3	0.0	3.7	0.0	1,594
O005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	5,590	20	4,368	1,221	4.0	0.0	4.0	0.0	4.1	0.0	235
O006	広小路ガーデンアベニュー	7,150	40	6,304	845	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	308
	オフィスビル計	216,340	960	180,163	36,176	3.7	-	3.5	-	3.9	-	7,762
H001	本町ガーデンシティ	17,700	0	17,213	486	3.8	0.0	3.6	0.0	4.0	0.0	691
	ホテル計	17,700	0	17,213	486	3.8	-	3.6	-	4.0	-	691
C001	浜松プラザ	2,729	△161	3,694	△965	5.8	△0.1	5.5	△0.1	5.9	△0.1	96
	商業施設等計	2,729	△161	3,694	△965	5.8	-	5.5	-	5.9	-	96
	ポートフォリオ合計	476,074	2,017	380,417	68,447	4.4	-	4.3	-	4.6	-	19,595

注: 本ページに関する注記は43ページ下段に記載しています。

鑑定評価の概要(4)

■ 2018年5月1日付譲渡資産

物件名称	期末算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)		鑑定NOI (百万円)
	2018年 4月期末	前期差異			2018年 4月期末	前期比	2018年 4月期末	前期比	2018年 4月期末	前期比	
エスティメゾン町田	1,570	20	1,115	454	4.7	△0.1	4.6	△0.1	4.9	△0.1	77
エスティメゾン新川崎	1,250	20	966	283	5.0	△0.1	3.8	△0.1	5.2	△0.1	69
エスティメゾン目黒本町	1,130	0	1,137	△7	4.2	0.0	4.0	0.0	4.4	0.0	49
エスティメゾン城東	951	0	959	△8	5.0	0.0	4.8	0.0	5.2	0.0	50
エスティメゾン天神東Ⅰ	364	0	367	△3	5.1	0.0	4.9	0.0	5.3	0.0	21
エスティメゾン天神東Ⅱ	738	0	689	48	5.1	0.0	4.9	0.0	5.3	0.0	40
エスティメゾン四条西洞院	1,180	10	1,248	△68	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	62
エスティメゾン八王子みなみ野	873	△2	861	11	5.0	0.0	4.9	0.0	5.1	0.0	50
エスティメゾン西中島	1,900	0	1,853	46	4.9	0.0	4.7	0.0	5.1	0.0	98
エスティメゾン瓦町	1,980	40	1,526	453	4.6	△0.1	4.7	△0.1	4.8	△0.1	95
エスティメゾン芝浦	2,960	50	2,859	100	4.2	△0.1	4.0	△0.1	4.4	△0.1	137
エスティメゾンつつじヶ丘	918	5	947	△29	4.4	△0.1	4.5	△0.1	4.6	△0.1	44
合計	15,814	143	14,532	1,281	4.8	-	4.5	-	5.0	-	798

注1: 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 「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、2018年4月30日を価格時点とした不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく数値を、2018年5月1日付で取得したプライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山、プライムメゾン御殿山ウエスト及びエスティメゾン豊洲レジデンスについては、2018年4月1日を価格時点とした不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく数値をそれぞれ記載しています。「帳簿価額」はSHR及びSHIにおける2018年4月末日現在の貸借対照表計上額を、それぞれ記載しています。

注3: 住居計、オフィスビル計、ホテル計、商業施設等計及びポートフォリオの合計の「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は、上記表に記載の各保有物件に係る各数値の単純平均であり、小数第2位を四捨五入しています。なお、保有物件の一部が貸地である場合、当該貸地部分は単純平均の算定根拠から除外し算出しています。

注4: プライムメゾン百道浜は、積和不動産九州との間で賃料固定型マスターリース契約の賃貸借契約を締結しており、2018年4月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの割引率は4.7%(前期比△0.1%)、契約期間満了後の割引率は4.9%(前期比△0.1%)となっています。また、エスティメゾン東白壁は、積和不動産中部との間で賃料固定型マスターリース契約の賃貸借契約を締結しており、2018年4月期末算定価額の算定上、契約期間満了時までの割引率は4.8%(前期比)、契約期間満了後の割引率は4.9%(前期比△0.1%)となっています。なお、上記表には便宜上契約期間満了時までの割引率をそれぞれ記載しています。

注5: 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)は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「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。そのため、上記表には住居部分のみの「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」を記載しています。なお、当該貸地部分のDCF法による「割引率」は、2018年4月期末で4.7%(前期比)となります。

注6: 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あるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「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。また、2018年4月1日時点の鑑定評価額の算定上、割引率は4.5%ですが、保有期間満了後の売却価格査定時の割引率は4.7%となっています。なお、上記表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。

注7: 「前期差異」及び「前期比」の算出にあたっては、SHI保有の住居及び商業施設等については2017年9月期末時点と2018年4月末時点の比較を、SHR保有のオフィスビル及びホテルについては2017年10月期末時点と2018年4月末時点の比較を記載し、住居計、オフィスビル計、ホテル計、商業施設等計及びポートフォリオの合計については、それぞれ保有していた物件に係る増減額の合計を記載しています。なお、2018年5月1日新規取得した6物件については、「前期差異」及び「前期比」ともに記載していません。

注8: 浜松プラザは、2017年9月1日付で開業したコストコ浜松倉庫店を中心とした複合型商業施設であり、本書の日付現在、浜松プラザイーストエリアに所在するコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマプラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所並びに浜松プラザウエストエリアに所在する浜松ウエスト棟(本書の日付現在、建築中)及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)から構成されています。本投資法人は、このうち、浜松プラザイーストのコストコ浜松倉庫店の建物及びその敷地以外の部分に係る不動産信託受益権の準共有持分49%のみ保有しているため、上記「期末算定価額」及び「帳簿価額」については、本投資法人の準共有持分49%に対応する金額となっています。

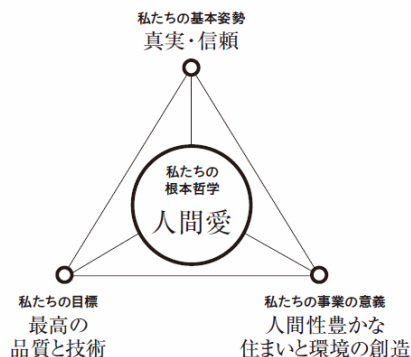
注9: 前記(注8)に記載のとおり、浜松プラザイーストエリアに所在するハマプラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所は、貸地であるため貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。また、上記表の「割引率」はハマプラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所以外の数値を記載しています。なお、ハマプラ・フレスポ棟及びコストコ会員向け給油所の貸地部分のDCF法による「割引率」は2018年4月期末でいずれも4.7%(前期比△0.1%)となります。

積水ハウスのESGへの取組み

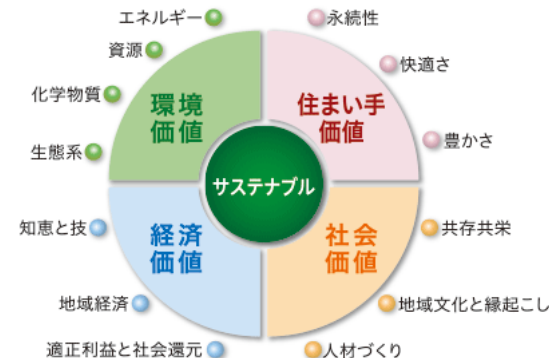
<積水ハウスの理念と価値創造の歩み>

積水ハウスは企業理念「人間愛」を礎に、2005年には「持続可能性」を経営の基軸に据え、「環境」「経済」「社会」「住まい手」という「4つの価値」によるバランスのとれた経営を目指すことを宣言し、毎年「サステナビリティレポート」を発行するなど、積極的な取組みを進めています。

企業理念



「4つの価値」に基づく「13の指針」



<積水ハウスの主な取組み及び評価>

Environment

- E S G** スイスの「RobecoSAM社」による「RobecoSAM Sustainability Award 2018」の住宅建設部門で最高位の「Gold Class」に3年連続で選定(世界で73社、日本企業は5社が選定)
- F S G** 米国のS&P Dow Jones Indices社・スイスの「Dow Jones Sustainability World Index (DJSI World)」に2年連続で選定
- F S G** イギリスのFTSEグループによる「FTSE4Good Global Index」「FTSE4Good Japan Index」銘柄に選定
- E** CO₂削減で住宅業界で国内初の「SBT (Science Based Targets) イニシアチブ」の認定を取得
- E** 「東松島市スマート防災エコタウン」の取組みで「平成29年度地球温暖化防止活動環境大臣表彰」「環境省主催」及び「第27回地球環境大賞」を受賞(フジサンケイグループ主催)

Social

- S** ダイバーシティ経営推進企業として経済産業省の「新・ダイバーシティ経営企業100選」に選定
- S** 女性活躍推進企業として経済産業省・東京証券取引所の「なでしこ銘柄2018」に選定(住宅・建設業界で唯一5度目の選定)
- S** 女性活躍推進法に基づく厚生労働大臣認定「えるぼし」を取得
- S** 次世代育成支援対策法に基づく厚生労働大臣認定「くるみん」を取得
- S** 女性が輝く先進企業2017「内閣府特命大臣賞」に表彰
- F S G** MSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ」と「MSCI日本株女性活躍指数」の構成銘柄に選定

Governance

- G** 代表取締役の70歳定年制の導入
- G** 女性社外役員の登用
- G** 取締役会運営の透明化、活性化
- G** 経営会議の設置
- G** 取締役の担当部門の明確化
- G** 取締役会の実効性評価の実施

資産運用会社のサステナビリティ・ポリシー

1. ESG関連の法令・諸規則の遵守

ESG関連の法令及び諸規則に関する知識向上を目的とした社内研修を行うとともに、法令及び諸規則を遵守し、ESGに配慮した不動産投資運用を行います。

2. 低炭素社会への取組み・エネルギーの効率的利用

低炭素社会の実現を企図し、エネルギーの効率的利用を積極的に推進するため、本投資法人が保有する物件のエネルギー使用量につき、法令等に準じた削減目標を設定し、目標実現に向けてPDCAを実行します。

3. 節水・省資源対策

節水や資源のリデュース・リユース・リサイクル（3R）の推進及び啓発を行うことで、循環型社会の実現に向けて積極的に取組みます。

4. 生物多様性

積水ハウス株式会社が掲げる「5本の樹」計画に基づき、在来種等生態系に配慮した樹種を基本とした植栽等の維持・管理を行うことで、自然・周辺環境との調和を目指します。

5. 快適性・安全性

居住用不動産においては入居者が快適に暮らすことができる高品質な住まいを、商業用不動産等においてはテナント企業の生産性の向上に資する利便で安全かつ快適な空間を提供します。

また、災害発生時においても、入居者が安全・安心に暮らすことができる設備の設置を推進するとともに、テナント企業のBCP（事業継続計画）に配慮した「持続可能な活動拠点」となる施設の提供を推進します。

6. 地域・コミュニティへの貢献

地域のイベントへの協力などを通じて賑わいを創出し、地域・コミュニティとの共存やその活性化を図っていきます。

7. ステークホルダーとの協働

本ポリシーに基づく取組みを実践するために、プロパティ・マネジメント会社等の取引先、居住用不動産の入居者、商業用不動産等のテナント企業や施設利用者等のステークホルダーとの協働に努めます。

8. サプライチェーン・マネジメント

サプライチェーンを通じたESG配慮を推進するため、投資運用業務において、グリーン調達や社会的責任の視点を取り入れていきます。

9. 情報公開

ESGに関する取組施策等を定期的にモニタリングするとともに、サステナビリティに関する実績を、ホームページ等を通じて公開します。また、外部評価機関による環境認証・評価を継続して取得します。

■ 積水ハウスが推進する「5本の樹」計画とは

「5本の樹」計画とは、地域の在来樹種を庭づくりに生かす積水ハウス独自の生態系に配慮した庭づくり・まちづくりの提案です。「5本の樹」計画には「3本は鳥のために、2本は蝶のために、日本の在来樹種を」との思いが込められています。

ESGへの取組み事例

低炭素社会への取組み・エネルギーの効率的利用

環境配慮設備の導入

太陽光発電パネル



ガーデンシティ品川御殿山



プライムメゾン御殿山ウエスト

Low-eペアガラス



本町南ガーデンシティ

LED照明



HK淀屋橋ガーデンアベニュー

居住用不動産において、共用部照明器具のLED化

累計**44**物件実施済み

電気使用量

年間 約**1,270,496**kwh 低減見込み

温室効果ガス排出量

年間 約**647**t-CO₂ 低減見込み



居住用不動産において、専有部のエアコンを省エネ機器化

累計**836**台実施済み

電気使用量

年間 約**186,205**kwh 低減見込み

温室効果ガス排出量

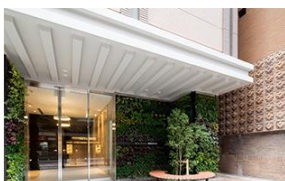
年間 約**88**t-CO₂ 低減見込み



生物多様性への取組み

積水ハウスが推進する
「5本の樹」計画
～取組み例～

壁面緑化



プライムメゾン横濱日本大通

屋上庭園



本町ガーデンシティ

屋上庭園



ガーデンシティ品川御殿山

地域・コミュニティへの貢献

災害救援自動販売機



プライムメゾン銀座イースト他

AED(自動体外式除細動器)の設置



エントランスホールでのコンサート開催



本町ガーデンシティ

クリスマスツリーの展示



本町ガーデンシティ

快適性・安全性への取組み

非常用電源設備の設置



ガーデンシティ品川御殿山

24時間防災センター



ガーデンシティ品川御殿山

エレベーター用防災キャビネット
の設置



入居者へ防災備蓄用品の配布



エスティメゾン大島の取組み一例

注:上記の取組み事例は、本書の日付現在までにSHR又はSHIIによるESGへの取組みに関する事例です。また、各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料又は経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基に資産運用会社にて試算した試算値であり、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。

有利子負債一覧(1)

■ 借入金

本書の日付現在

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
長期	みずほ銀行、三井住友銀行、日本政策投資銀行	3,882	1.15475% ^{注2}	2012年8月2日	2019年2月28日	無担保・ 無保証
	三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	4,500	0.89900% ^{注2}	2013年2月8日	2019年2月28日	
	三菱UFJ銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	5,242	1.02225% ^{注2}	2013年2月28日	2020年2月28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、あおぞら銀行	2,500	基準金利 (全銀協3か月日本円TIBOR) +0.40000%	2013年8月30日	2018年8月31日	
	三菱UFJ銀行、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、あおぞら銀行	5,500	1.17200% ^{注2}		2020年8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	1,800	1.17350% ^{注2}	2014年1月31日	2022年2月28日	
	みずほ銀行、三井住友銀行	1,550	0.79614% ^{注2}	2014年2月28日	2020年2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、池田泉州銀行、山口銀行	3,900	0.95225% ^{注2}		2021年2月26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2}		2022年2月28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2}	2014年3月28日	2021年2月26日	
	みずほ銀行、三井住友銀行	4,400	0.83600% ^{注2}	2014年8月29日	2021年8月31日	
	三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	5,400	0.96475% ^{注2}		2022年8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	14,000	0.65830% ^{注2}	2014年12月3日	2019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 日本政策投資銀行、農林中央金庫	17,000	0.94060% ^{注2}		2021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、日本政策投資銀行	10,000	1.47450% ^{注2}		2024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2}	2015年2月27日	2021年2月26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2}		2022年2月28日	
	日本政策投資銀行	1,000	0.85250%		2023年2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2}		2023年2月28日	
	三菱UFJ銀行	1,650	0.61760%		2015年7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	5,350	0.62760% ^{注2}	2020年11月30日			
三菱UFJ銀行	700	0.88470%	2022年11月30日			
日本政策投資銀行	650	0.88500%	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2}	2022年11月30日			

注: 本ページに関する注記は49ページ下段に記載しています。

有利子負債一覧 (2)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要	
長期	三菱UFJ銀行	750	1.00850%	2015年7月31日	2023年11月30日	無担保 ・ 無保証	
	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2}		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1月29日	2023年8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2}		2023年8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	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.42500%	2016年4月1日	2024年2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%		2024年2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8月31日	2024年8月30日		
	三菱UFJ銀行	600	0.57000%		2025年8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%		2025年8月29日		
	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	4,050	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.22500%	2016年9月9日	2020年11月30日		
	三菱UFJ銀行	1,810	0.60500%		2026年9月8日		
	三菱UFJ銀行、みずほ銀行	1,340	0.67000%	2017年2月28日	2026年9月8日		
	三井住友銀行	1,600	0.31000%		2020年8月31日		
	三菱UFJ銀行	600	0.61000%		2025年2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%		2025年2月28日		
	三菱UFJ銀行	1,500	0.72500%		2026年2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%		2026年2月27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	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.20000%		2017年8月31日		2021年8月31日
	三菱UFJ銀行	990	0.37000%				2023年11月30日
	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%	2023年11月30日			
	みずほ銀行、農林中央金庫	2,528	0.61380%	2025年8月29日			
	三菱UFJ銀行	750	0.32000%	2022年7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2}	2017年11月30日			2022年7月13日
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.35341%		2022年7月13日		

注: 本ページに関する注記は49ページ下段に記載しています。

有利子負債一覧 (3)

区分	借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
長期	三菱UFJ銀行	750	0.34000%	2017年11月30日	2023年5月31日	無担保・ 無保証
	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2}		2023年5月31日	
	三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.42622%		2023年5月31日	
	三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	4,000	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.18000%	2018年2月27日	2019年2月28日	
	三菱UFJ銀行	500	0.56500%	2018年2月28日	2026年2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%		2026年2月27日	
	三菱UFJ銀行	1,900	0.70000%	2018年5月31日	2027年8月31日	
	みずほ銀行、三井住友銀行	6,100	0.78300% ^{注2}		2027年8月31日	
借入金合計		182,432	-	-	-	-

■ 投資法人債

名称	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	摘要
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 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)	2,000	1.00000%	2013年2月28日	2020年2月28日	無担保・ 無保証
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 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)	2,500	0.37400%	2014年2月28日	2019年2月28日	
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2月28日	2024年2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8月29日	2024年8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9月8日	2026年9月8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7月13日	2022年7月13日	
投資法人債合計	15,500	-	-	-	-

有利子負債合計	197,932	-	-	-	-
---------	---------	---	---	---	---

注1: 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 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おり、利率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。

投資主の状況

■ 所有者別投資主数・投資口数内訳

	積水ハウス・リート投資法人				積水ハウス・レジデンシャル投資法人			
	2018年4月期				2018年4月期			
	投資主数		投資口数		投資主数		投資口数	
	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資主数 (人)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)
個人・その他	12,389	95.61	90,646	9.35	9,597	94.97	106,114	9.60
金融機関	144	1.11	651,304	67.21	129	1.28	701,583	63.46
都市銀行	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
地方銀行	25	0.19	79,610	8.22	35	0.35	166,462	15.06
信託銀行	10	0.08	507,593	52.38	12	0.12	460,497	41.65
生命保険会社	5	0.04	11,573	1.19	2	0.02	6,616	0.60
損害保険会社	2	0.02	1,601	0.17	3	0.03	10,449	0.95
信用金庫	56	0.43	32,298	3.33	47	0.47	39,911	3.61
その他	46	0.35	18,629	1.92	30	0.30	17,648	1.60
その他国内法人	241	1.86	88,182	9.10	200	1.98	72,506	6.56
外国法人等	167	1.29	128,128	13.22	167	1.65	193,958	17.54
証券会社	17	0.13	10,740	1.11	12	0.12	31,349	2.84
合計	12,958	100.00	969,000	100.00	10,105	100.00	1,105,510	100.00

注: 本ページの各割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

■ 本合併直前の積水ハウス・リート投資法人の主要投資主

名称	所有投資口数	
	所有投資口数(口)	比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	262,107	27.05
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	157,431	16.25
積水ハウス株式会社	65,200	6.73
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	48,212	4.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	25,359	2.62
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	16,218	1.67
株式会社八十二銀行	12,818	1.32
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	10,388	1.07
株式会社北陸銀行	10,098	1.04
スティッチング ペンションファンド メタル エン テクニーク	10,004	1.03
合計	617,835	63.76

■ 本合併直前の積水ハウス・レジデンシャル投資法人の主要投資主

名称	所有投資口数	
	所有投資口数(口)	比率(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	224,957	20.35
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	150,517	13.62
積水ハウス株式会社	39,000	3.53
シティグループ証券株式会社	27,170	2.46
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	27,029	2.44
パークレイズ証券株式会社	22,158	2.00
三菱UFJ信託銀行株式会社	20,753	1.88
ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ジーピーエフ クライアント オムニ - フル タックス 613	19,915	1.80
ステート ストリート バンク ウェスト ペンション ファンド クライアント エグゼンプト 505233	18,816	1.70
野村信託銀行株式会社(投信口)	18,182	1.64
合計	568,497	51.42

資産運用会社の概要とガバナンス強化

■ 資産運用会社の概要

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
資本金	400百万円
代表取締役社長	井上 順一
従業員数	60名
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(1)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 (総資産連動型)	総資産額 × 0.15%
運用報酬② (業績連動型)	(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)	売却の売買代金額 × 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、特に断りがないものは上限料率ではなく、適用料率又はその見込料率を記載しています。

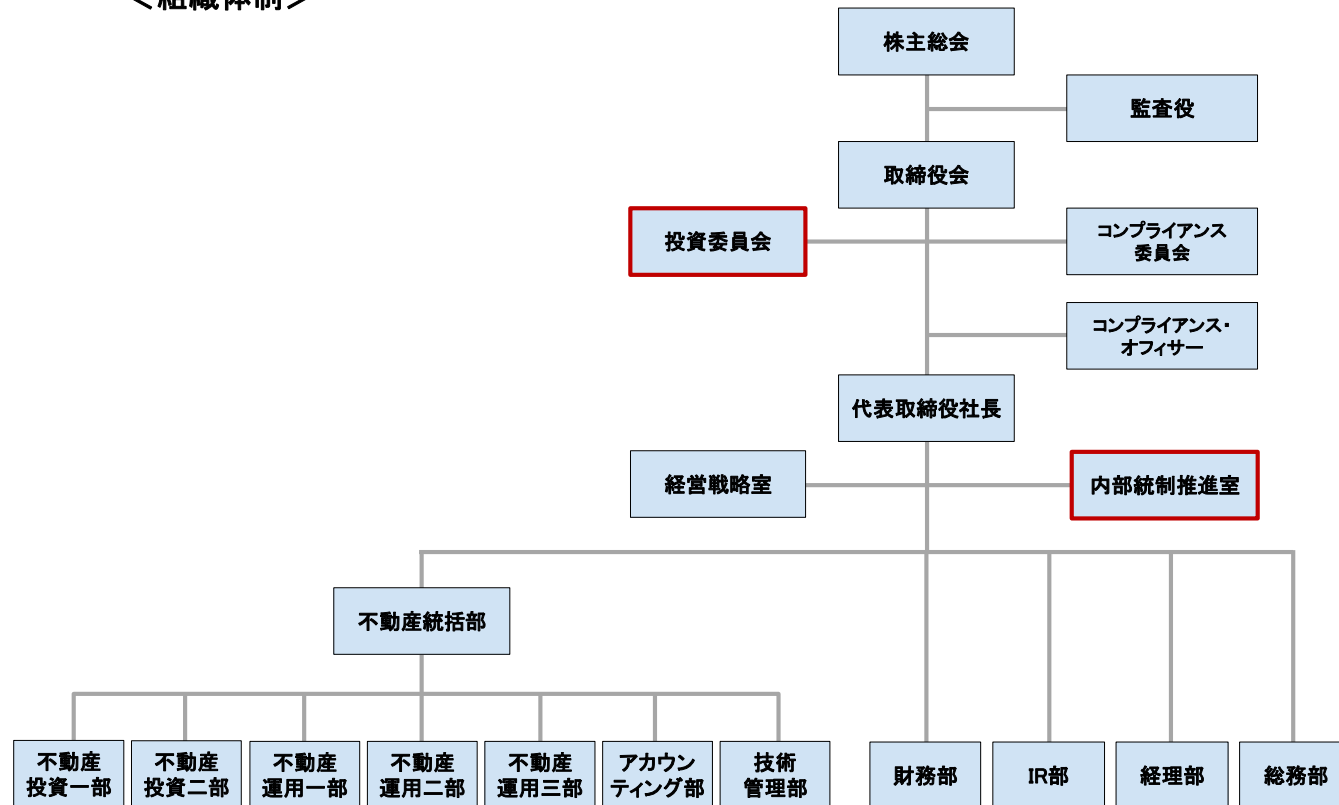
注2: 運用報酬②控除前の分配可能金額を発行済投資口の総口数で除して算出した金額をいいます。

注3: 運用報酬②控除前の営業利益です。

■ 合併を機としたガバナンス強化

- ・リスク管理・内部監査・法務などを統括して主管する**内部統制推進室**を新設
- ・投資判断フローにおける重要な投資委員会において、**外部委員を1名体制(不動産鑑定士)から2名体制(不動産鑑定士・弁護士)に**

<組織体制>



投資口価格の推移(2014年12月3日～2018年5月31日)



(出所)株式会社東京証券取引所

注1: 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25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。

注2: 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。

A series of horizontal dotted lines for writing.

A series of horizontal dotted lines for writing.



積水ハウス・リート投資法人