

# 14<sup>th</sup> 2021年10月期 決算説明資料

2021年12月17日



積水ハウス・リート投資法人



# Contents

## Summary

- 001 エグゼクティブサマリー
- 002 第14期実績と第15期・第16期見込・想定
- 003 公募増資等及び資産取得・入替による収益基盤の強化
- 006 ポートフォリオサマリー
- 007 2021年10月期(第14期) 決算概要
- 009 業績予想(2022年4月期(第15期)・2022年10月期(第16期))
- 011 損益比較
- 012 1口当たり分配金とNAVの推移
- 013 鑑定評価額の推移

## Portfolio Status

- 015 オフィスビルポートフォリオ状況
- 018 住居ポートフォリオ状況
- 020 ホテルポートフォリオ状況

## Financial Base

- 022 財務の状況

## Growth Strategy

- 025 積水ハウスグループによる充実したスポンサーサポート
- 026 内部留保の取崩し方針
- 027 成長戦略

## ESG

- 029 直近の主な取組み
- 030 TCFD提言のフレームワークに沿った開示
- 031 マテリアリティ・KPIと取組み実績
- 032 外部評価及び国際イニシアチブ
- 033 環境
- 034 社会・ガバナンス

## Appendix

- 036 貸借対照表
- 037 損益計算書
- 038 主要経営指標の推移
- 039 アセットタイプ別分散状況
- 040 ポートフォリオ稼働率
- 041 住居のエリア別稼働率
- 042 住居のエリア別賃料動向
- 043 オフィスマーケット状況(東京・大阪)
- 044 住居マーケット状況(東京23区)
- 045 ポートフォリオ構築方針
- 046 ポートフォリオMAP
- 047 ポートフォリオ一覧
- 049 期末鑑定価額一覧
- 052 投資主の状況
- 053 資産運用会社の概要
- 054 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。本資料で提供している情報は、特段記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- ・ 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、積水ハウス・リート投資法人もしくは積水ハウス・アセットマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、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いません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、積水ハウス・リート投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。
- ・ 本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)を更新又は公表する義務を負いません。
- ・ 不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。不動産投資証券の裏付けとなる不動産の価格や収益力、不動産相場、取引市場、金利水準の変動等により不動産投資信託証券の価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財政状態の悪化により損失を被ることがあります。詳しくは積水ハウス・リート投資法人の有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。
- ・ 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。
- ・ なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

# エグゼクティブサマリー

## 1 業績 2021年10月期(第14期) 1口当たり分配金は譲渡益を主因に増加

- 1口当たり分配金実績(第14期) 1,803円、公表予想比+23円増 (+1.3%)、前期比+128円増 (+7.6%)
- 1口当たり予想分配金は、2022年4月期(第15期) 1,698円、2022年10月期(第16期) 1,688円  
譲渡益が剥落となるも、公募増資等に伴うオフィス・住居の取得・通期稼働によりNOIは増加  
一時的な収益の落ち込みに対しては内部留保の活用により分配金を安定化する方針
- 1口当たりNAVは86,323円と前期比+1,259円増、含み益903億円(含み益率17.5%)

## 2 成長戦略 公募増資等及び資産取得・入替により収益基盤を強化

- 2年5ヵ月ぶりの公募増資等により120.7億円を調達
- 環境配慮型の大規模オフィスビル及び東京23区・築浅(平均築年数2.3年)の住居5物件の取得  
取得(予定)価格合計 425億円 平均鑑定NOI利回り(加重平均) 3.7%
- 大規模修繕等により今後、収益性の低下が予想される住居9物件を売却  
譲渡価格合計 171億円 譲渡損益+24億円計上 うち11億円を分配金の安定化を目的として内部留保

## 3 ESG CO<sub>2</sub>排出(原単位)削減目標の引き上げとダイバーシティの推進

- マテリアリティの見直し CO<sub>2</sub>排出(原単位)の削減目標  
2030年度までに2018年度対比 20%削減 ⇒ 50%削減へ目標を引き上げ
- 気候変動への対応としてリスクシナリオを基に事業における「リスク」と「機会」を予測・評価し、  
リスクコントロール及び機会の極大化に向けた取組みを再評価
- ダイバーシティの推進 女性監督役員の選任について2022年1月開催予定の投資主総会へ付議予定

# 第14期実績と第15期・第16期見込・想定

## オフィスビルは減床等、弱含みの動きがあるが住居は緩やかに回復傾向

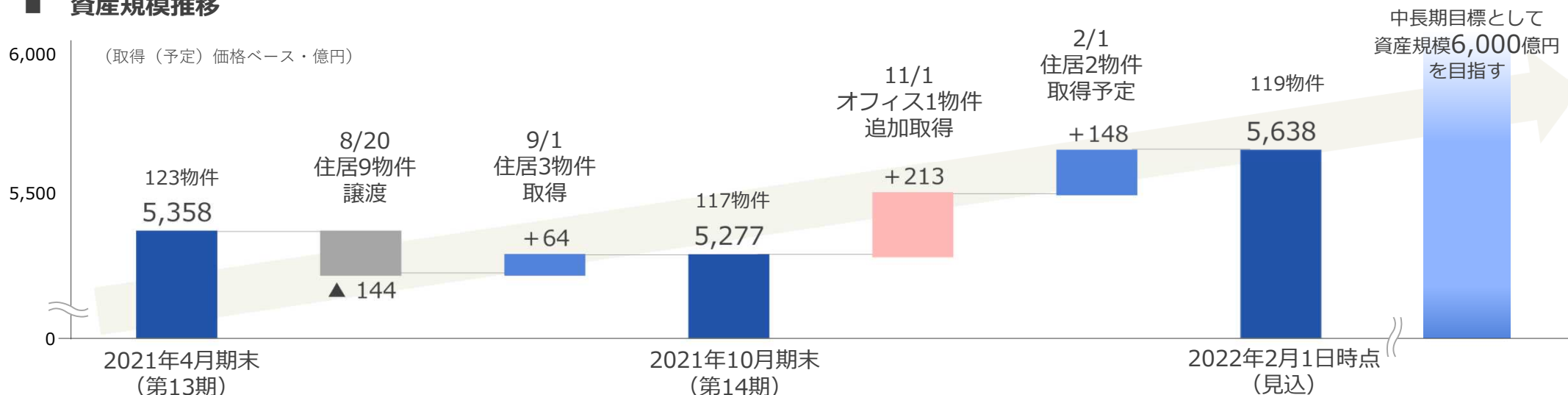
	第14期(実績)	第15期・第16期(見込・想定)
オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京圏の2物件（ガーデンシティ品川御殿山、赤坂ガーデンシティ）で空き区画が発生している状況</li> <li>大阪圏、名古屋圏の4物件は稼働率100.0%を維持しており、足許懸念はない状況</li> <li>御殿山SHビルは、1棟貸しであり長期賃貸借契約（残存期間9.2年）を締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ガーデンシティ品川御殿山の大口テナントより減床の要請があり交渉中</li> <li>赤坂ガーデンシティの空き区画の一部は新規テナントと成約済</li> <li>空き区画のリーシング活動を積極化し、フリーレントの活用、区画の分割等、条件緩和も視野に検討</li> <li>空室リスクとして第16期に1口当たり50円程度を織込んでいる</li> </ul>
住居	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率、賃料変動率等は悪化傾向から底を打ち、緩やかな回復へ</li> <li>賃料変動率は、通期・月次ともプラスを維持</li> <li>地域別は全国主要都市が好調</li> <li>地域別・部屋タイプ別で東京23区・シングルタイプの動きが相対的に弱い状況が継続も底打ち感あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率は底堅い動きを想定するが賃料変動率の本格的な上昇には時間が必要</li> <li>東京23区・シングルタイプは、保守的な稼働率を想定するが、地方と比較して東京圏に職が多い状況に変化はなく有効求人倍率が改善すれば徐々に回復することを期待</li> </ul>
(商業テナント)	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急事態宣言等により営業時間の短縮や自粛ムードが広がったことで飲食業、サービス業への影響が継続</li> <li>賃料の減免、猶予の要請は一定程度発生も影響は軽微</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急事態宣言は解除され、営業制限緩和も実施されているが、再拡大の懸念が拭いきれず、厳しいビジネス環境が継続すると想定</li> <li>賃料減免による影響は軽微</li> </ul>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急事態宣言等により国内観光需要も低迷</li> <li>ザ・リッツ・カールトン京都、セントレジスホテル大阪ともに固定賃料のみの発生</li> <li>変動賃料未発生により分配金に与えた影響は1口当たり△62円（業績としてコロナ禍影響前の2020年10月期（第12期）との比較）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>緊急事態宣言の解除、ワクチン接種の進展、Go To Travel等により国内需要は一定程度回復と想定</li> <li>第15期、第16期ともに保有する2ホテルとも固定賃料のみの収益計上を想定</li> <li>ザ・リッツ・カールトン京都の歩合賃料について2021年4月期（第13期）対比での減収部分（1口当たり△58円程度）は内部留保を取り崩し分配金の安定化を図る</li> </ul>

・商業テナントとは、主にオフィスビルの低層階や住居の1階部分に入居する飲食業、サービス業等を営むテナントを指します。

# 公募増資等及び資産取得・入替による収益基盤の強化

譲渡益により分配金の安定化原資を確保する一方、スポンサーサポートを活用し外部成長を実現

## ■ 資産規模推移



## ■ 資産取得・入替による効果

譲渡	住居9物件	譲渡価格合計 17,150百万円	鑑定NOI利回り 4.1%
	譲渡損益 +2,452百万円	平均築年数 15.1年	鑑定NOI合計 695百万円
取得	オフィスビル1物件	取得価格 21,300百万円	鑑定NOI利回り 3.6%
	環境配慮型大規模オフィス	築年数 15.7年	鑑定NOI 769百万円
	住居5物件	取得(予定)価格合計 21,220百万円	鑑定NOI利回り 3.7%
	全て東京23区所在	平均築年数 2.3年	鑑定NOI合計 794百万円

## ■ 第5回公募増資等の概要

オファリング形態	国内一般募集
発行投資口数	総数142,467口 一般募集 : 137,500口 第三者割当 : 4,967口
一般募集の発行価格	87,574円
発行価額	84,744円
調達金額	120.7億円 (うち第三者割当分4.2億円)
発行決議日	2021年10月18日
条件決定日	2021年10月25日
払込期日	一般募集 : 2021年11月1日 第三者割当 : 2021年11月29日

# 取得資産の概要

## R-118 プライムメゾン下北沢



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

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

## R-119 プライムメゾン目黒



- JR山手線「目黒」駅から徒歩約8分、「恵比寿」駅から徒歩約13分に所在
- 「目黒」駅はJR山手線の他、東急目黒線、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線が乗り入れ、複数の路線が使用可能
- 都心部にありながら国立科学博物館附属自然教育園をはじめとした広大な緑を身近に感じられ、気品ある暮らしを愉しむことができるロケーション
- 部屋タイプは1R、1LDK、2LDKで構成

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

## R-120 プライムメゾン両国



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

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

# 取得(予定)資産の概要

## O-007 赤坂ガーデンシティ (追加取得)



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

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

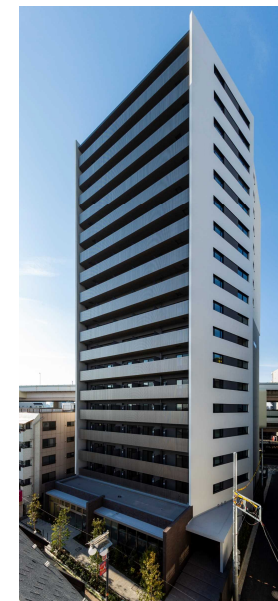
## R-121 プライムメゾン中目黒



- 東京メトロ日比谷線・東急東横線「中目黒」駅から徒歩約13分、JR山手線「目黒」駅から徒歩約14分に所在
- 目黒川を中心に自然と都市景観が調和
- 店舗部分にはスーパーマーケットが入居
- 部屋タイプは1R、1Kを中心に3LDKまでの幅広いタイプで構成

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

## R-122 プライムメゾン板橋



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

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

# ポートフォリオサマリー

## ▶ ポートフォリオ分散状況 (取得予定資産取得後・取得価格ベース)

### ■ 用途別内訳

ホテル  
(2物件)  
7.0%

- ・セントレジスホテル大阪(本町ガーデンシティ)
- ・ザ・リッツ・カールトン京都

住居  
(111物件)  
45.7%

- ・プライムメゾン白金台タワー
- ・エスティメゾン大島
- ・エスティメゾン銀座
- ・プライムメゾン銀座イースト
- 他 107 物件



オフィスビル  
(7物件)  
47.3%

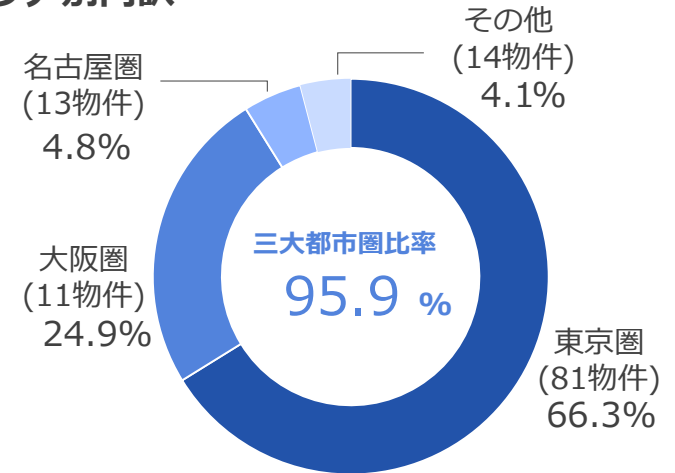
- ・ガーデンシティ品川御殿山
- ・本町ガーデンシティ
- ・本町南ガーデンシティ
- ・赤坂ガーデンシティ
- ・御殿山SHビル
- ・広小路ガーデンアベニュー
- ・HK淀屋橋ガーデンアベニュー

積水ハウスグループからの取得比率 79.6%  
4,486億円/66物件



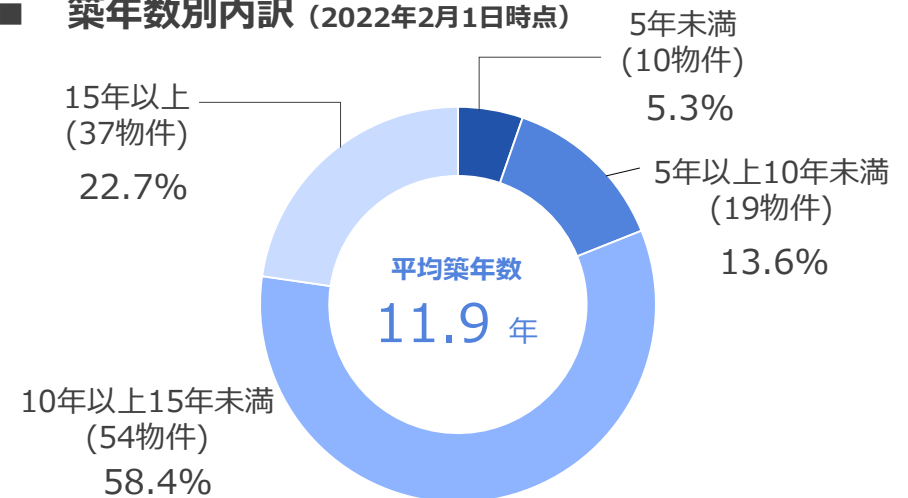
うち積水ハウスからの取得 4,064億円/51物件

### ■ エリア別内訳



三大都市圏比率  
オフィスビル100.0% 住居 91.1% ホテル100.0%

### ■ 築年数別内訳 (2022年2月1日時点)



平均築年数  
オフィスビル 11.9年 住居 12.2年 ホテル 9.8年



# 2021年10月期(第14期) 決算概要

## 前期比

住居9物件の譲渡により譲渡益を計上したことで、大幅な増収増益  
譲渡益のうち1,195百万円を内部留保し、分配金安定化のための原資を確保

(百万円)

	第14期実績	前期比	公表予想比	前期実績	公表予想値 (2021年7月30日)
営業収益	17,291	+2,236	+28	15,055	17,262
営業利益	9,413	+1,424	+96	7,989	9,317
経常利益	8,520	+1,417	+107	7,103	8,412
当期純利益	8,520	+1,417	+107	7,103	8,412
内部留保取崩額	408	+224	△18	184	427
内部留保積立額	△1,195	△1,092	+9	△103	△1,205
分配総額	7,732	+548	+98	7,183	7,633
1口当たり当期純利益	1,986円	+330円	+25円	1,656円	1,961円
1口当たり分配金	1,803円	+128円	+23円	1,675円	1,780円

内部留保残高（第14期分配金支払後）：2,189百万円（RTA（一時差異等調整積立金）604百万円・圧縮積立金1,584百万円）

	NOI		NOI利回り		期中平均稼働率	
	第14期実績	前期比	第14期実績	前期比	第14期実績	前期比
オフィスビル	5,079百万円	△129百万円	4.1%	△0.1pt.	98.3%	△1.3pt.
住居	5,561百万円	△133百万円	4.5%	△0.1pt.	96.2%	△0.4pt.
ホテル	520百万円	△263百万円	2.6%	△1.4pt.	100.0%	—
ポートフォリオ全体	11,160百万円	△526百万円	4.2%	△0.2pt.	96.9%	△0.6pt.

# 第14期業績の主な変動要因

## 前期比

## 公表予想比

### ■ オフィスビル

賃貸事業収入の減少	△130百万円
附加使用料収入の増加	+39百万円
修繕費の増加	△25百万円
水道光熱費の増加	△17百万円

賃貸事業収入の増加	+12百万円
管理委託料の減少	+5百万円

### ■ 住居

譲渡益の剥落（第13期譲渡）	△130百万円
譲渡損益の計上（住居9物件）	+2,452百万円
賃貸事業利益の減少（資産入替）	△85百万円
修繕費の増加（既存物件）	△43百万円

賃貸事業収入の減少	△13百万円
その他雑収入の増加（保険金収入）	+18百万円
修繕費の増加	△10百万円

### ■ ホテル

賃貸事業収入の減少（RC京都の歩合賃料）	△259百万円
----------------------	---------

修繕費の減少	+3百万円
--------	-------

### ■ 販売費及び一般管理費

資産運用報酬の増加	△279百万円
租税公課の増加 (譲渡による非課税売上割合上昇の影響)	△113百万円

資産運用報酬の増加	△23百万円
租税公課の減少	+9百万円

・ 括弧内は主な要因を記載しています。

# 業績予想(2022年4月期(第15期)・2022年10月期(第16期))

## 第14期実績比

譲渡益の剥落により減収減益を見込むも、公募増資等に伴う資産取得によりNOIは増加する見込み

(百万円)

	第15期予想	第14期実績比
営業収益	14,748	△2,542
営業利益	7,603	△1,810
経常利益	6,702	△1,818
当期純利益	6,701	△1,818
内部留保取崩額	822	+413
内部留保積立額	-	+1,195
分配総額	7,524	△208
1口当たり当期純利益	1,512円	△474円
1口当たり分配金	1,698円	△105円

	第16期予想	第15期予想比
営業収益	14,848	+100
営業利益	7,560	△42
経常利益	6,651	△51
当期純利益	6,650	△51
内部留保取崩額	829	+6
内部留保積立額	-	-
分配総額	7,479	△44
1口当たり当期純利益	1,500円	△12円
1口当たり分配金	1,688円	△10円

内部留保残高(第16期分配金支払後): 538百万円 (RTA 206百万円・圧縮積立金 331百万円)

	NOI		NOI利回り		期中平均稼働率	
	第15期予想	第16期予想	第15期予想	第16期予想	第15期予想	第16期予想
オフィスビル	5,250百万円	5,197百万円	3.9%	3.9%	97.6%	99.7%
住居	5,582百万円	5,667百万円	4.4%	4.4%	96.3%	96.0%
ホテル	515百万円	516百万円	2.6%	2.6%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	11,349百万円	11,381百万円	4.1%	4.0%	96.8%	97.1%

・ 第15期・第16期予想については発行済投資口数を4,431,133口で計算しています。

# 第15期・第16期業績予想の主な変動要因

## 第15期 (第14期実績比)

## 第16期 (第15期予想比)

### ■ オフィスビル

賃貸事業利益の増加 (赤坂GC追加取得)	+248百万円
賃貸事業収入の減少 (既存物件)	△54百万円
附加使用料の減少 (既存物件)	△41百万円
水道光熱費の減少 (既存物件)	+11百万円

賃貸事業利益の増加 (赤坂GC追加取得)	+37百万円
賃貸事業収入の減少 (既存物件・空室リスク等)	△130百万円
附加使用料収入の増加 (既存物件)	+40百万円
水道光熱費の増加 (既存物件)	△17百万円

### ■ 住居

譲渡損益の剥落	△2,452百万円
賃貸事業利益の増加 (第14期・第15期資産入替)	+36百万円
賃貸事業収入の増加 (既存物件)	+22百万円
その他雑収入の減少 (保険金収入)	△18百万円
修繕費の減少 (既存物件)	+17百万円

賃貸事業利益の増加 (第14期・第15期資産入替)	+104百万円
賃貸事業収入の減少 (既存物件)	△30百万円
租税公課の増加 (既存物件・固都税)	△9百万円
修繕費の増加 (既存物件)	△15百万円

### ■ ホテル

租税公課の増加 (固都税)	△2百万円
---------------	-------

減価償却費の増加	△7百万円
----------	-------

### ■ 販売費及び一般管理費

資産運用報酬の減少	+404百万円
-----------	---------

資産運用報酬の増加	△31百万円
-----------	--------

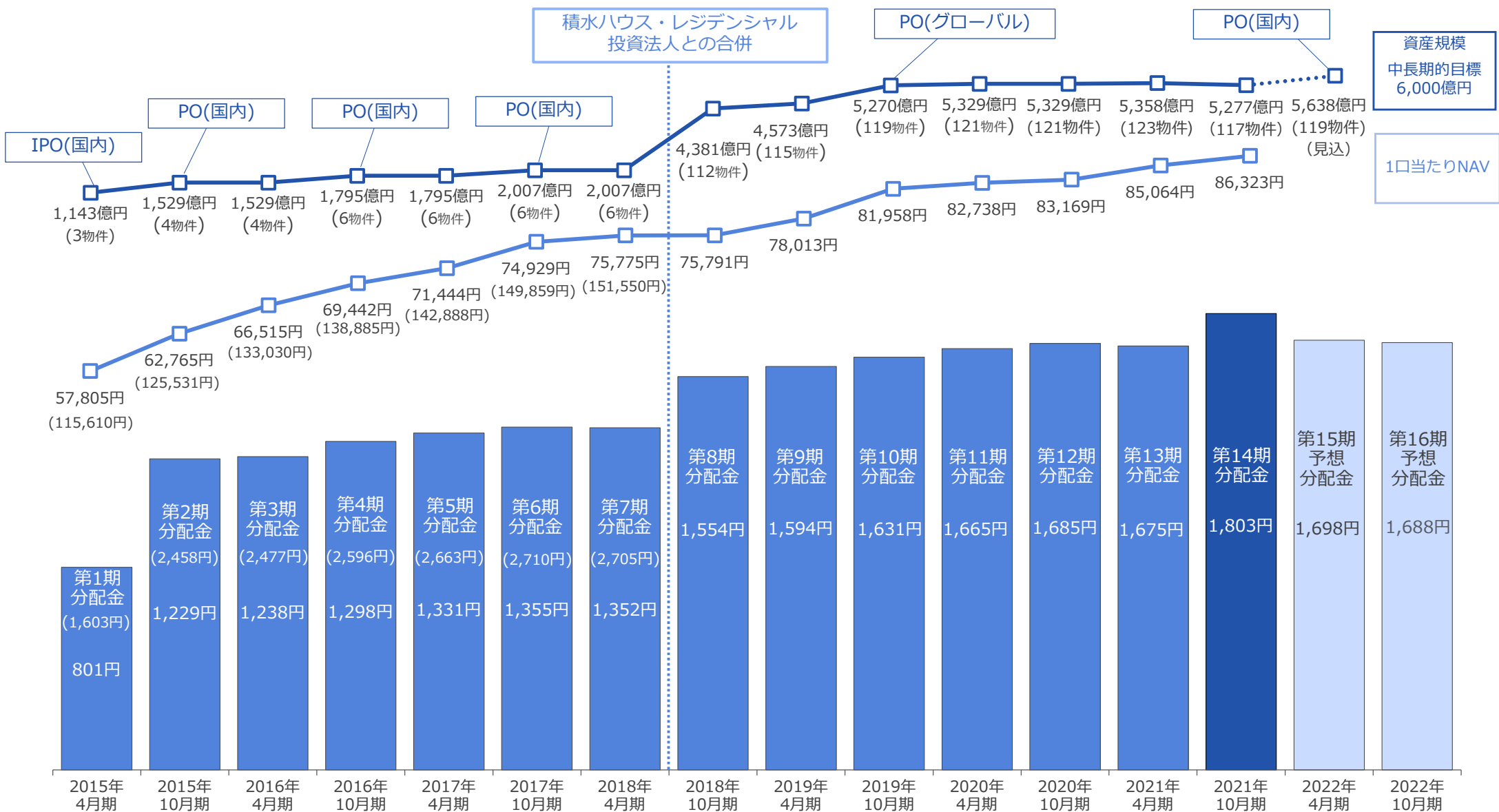
# 損益比較

(単位:百万円)

	第13期実績	第14期実績	前期実績比	公表予想比	第15期予想	当期実績比	第16期予想	第15期予想比	第14期公表予想
不動産賃貸事業収益	14,925	14,474	△450	+26	14,748	+274	14,848	+100	14,447
賃貸事業収入	14,537	14,065	△471	△1	14,374	+308	14,431	+57	14,067
その他賃貸事業収入	387	408	+20	+27	373	△34	416	+43	380
附加使用料	146	186	+40	△1	166	△20	219	+53	188
礼金収入	61	63	+2	+3	57	△5	57	△0	59
更新料収入	127	118	△8	+4	130	+11	123	△7	114
その他雑収入等	52	39	△13	+20	18	△20	16	△2	18
不動産賃貸事業費用	5,706	5,769	+63	△58	5,890	+121	6,012	+121	5,827
外注委託費	559	566	+6	△0	570	+4	575	+4	567
管理委託料	449	432	△16	△14	468	+35	458	△10	447
信託報酬	41	41	△0	△0	43	+2	43	△0	41
水道光熱費	249	272	+22	△4	280	+7	309	+29	277
公租公課	1,032	1,028	△3	△4	1,023	△4	1,095	+72	1,032
うち固都税	1,004	1,002	△1	△2	997	△4	1,068	+70	1,004
損害保険料	17	17	+0	+0	17	+0	18	+0	17
修繕費	302	370	+68	+7	326	△44	335	+8	363
その他賃貸事業費用	585	583	△2	△42	666	+83	630	△36	625
減価償却費	2,468	2,455	△12	+0	2,491	+36	2,545	+53	2,455
不動産賃貸事業損益	9,218	8,704	△514	+85	8,857	+152	8,836	△21	8,619
不動産等売却損益	130	2,452	+2,322	+3	-	△2,452	-	-	2,449
販売費及び一般管理費	1,359	1,744	+384	△8	1,254	△489	1,276	+21	1,752
うち資産運用報酬	1,029	1,308	+279	+23	904	△404	936	+31	1,285
営業利益	7,989	9,413	+1,424	+96	7,603	△1,810	7,560	△42	9,317
営業外収益	1	0	△0	+0	0	△0	0	-	0
営業外費用	886	893	+7	△10	900	+6	909	+8	904
経常利益	7,103	8,520	+1,417	+107	6,702	△1,818	6,651	△51	8,412
当期純利益	7,103	8,520	+1,417	+107	6,701	△1,818	6,650	△51	8,412
資本的支出	654	727	+72	+0	786	+59	1,167	+380	726
不動産賃貸事業収益 (オフィス)	6,274	6,184	△89	+11	6,453	+268	6,427	△25	6,173
(住居)	7,772	7,671	△101	+15	7,676	+5	7,802	+126	7,655
(ホテル)	878	618	△259	-	618	-	618	-	618
不動産賃貸事業損益 (オフィス)	4,387	4,256	△131	+36	4,394	+138	4,338	△55	4,219
(住居)	4,170	4,053	△117	+42	4,074	+21	4,116	+41	4,010
(ホテル)	660	395	△265	+5	388	△6	382	△6	389

# 1口当たり分配金とNAVの推移

1口当たりNAVは鑑定評価額の上昇を主因に前期比+1,259円の86,323円に増加

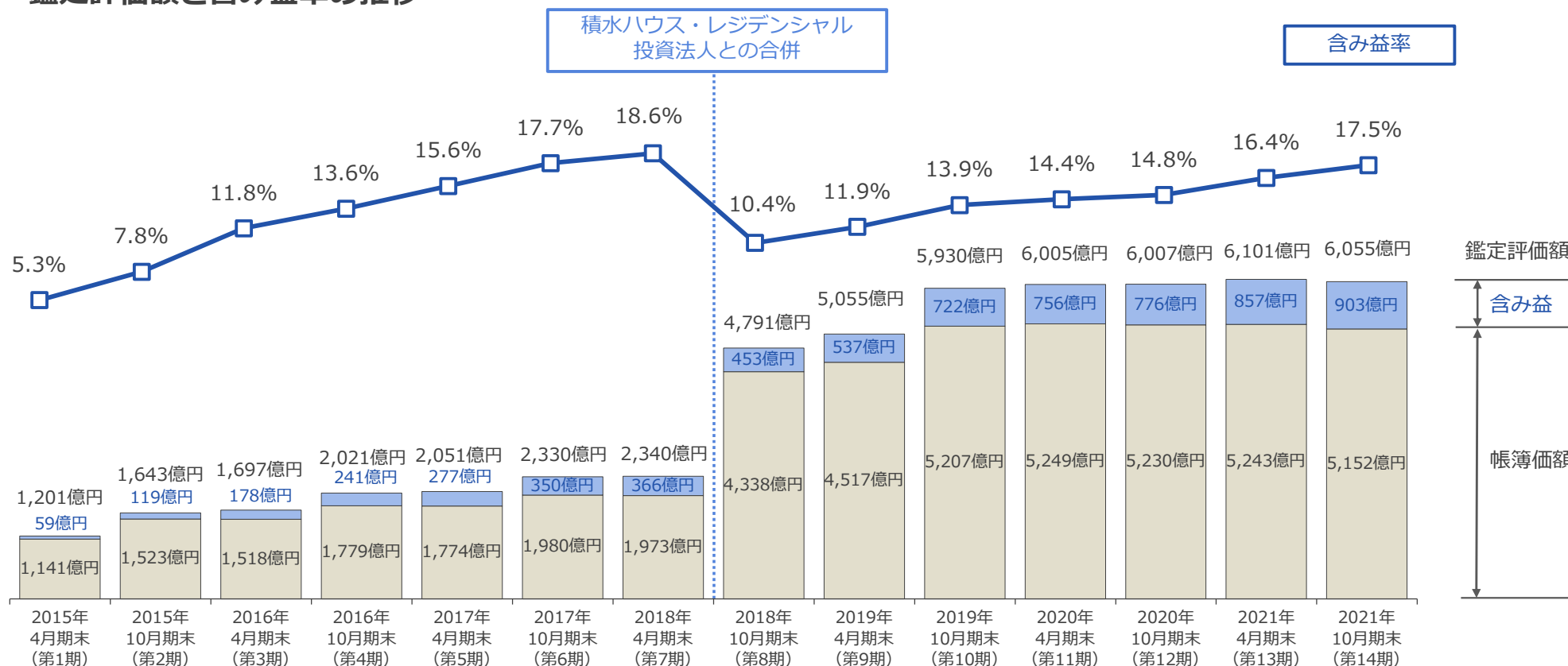


・ 第7期以前の1口当たり分配金及びNAVは、2018年5月1日に投資口1口につき2口の割合の投資口分割を実施したため、投資口分割調整前の実績値である括弧内の数値を2で除した金額を記載

# 鑑定評価額の推移

住居のキャップレート低下を主因に鑑定評価額は上昇し、含み益は前期比+45億円の903億円へ増加

## ■ 鑑定評価額と含み益率の推移



## ■ 第14期鑑定評価額のアセットタイプ別内訳

	オフィスビル		住居		ホテル		ポートフォリオ全体	
	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比
鑑定評価額	2,952億円	△3億円	2,700億円	△42億円	402億円	△0億円	6,055億円	△46億円
平均キャップレート	3.4%	—	3.9%	△0.1pt.	3.5%	—	3.6%	△0.1pt.
含み益	574億円	+3億円	315億円	+41億円	13億円	+0億円	903億円	+45億円
含み益率	24.2%	+0.3pt.	13.2%	+2.1pt.	3.4%	+0.1pt.	17.5%	+1.1pt.

# Portfolio Status





# オフィスビルポートフォリオ状況

## ▶ ポートフォリオ一覧

2021年10月末日時点

	所在	取得価格		賃貸可能面積		エンドテナント平均賃料単価(円/坪)		エンドテナント稼働率	
		(百万円)	占有比	(㎡)	占有比	第13期末	第14期末	第13期末	第14期末
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.6%	38,577.99	7.2%	26,626	26,684	100.0%	95.5%
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4%	12,472.81	2.3%	30,125	30,212	95.9%	87.8%
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.3%	29,657.53	5.5%	22,690	22,740	99.2%	100.0%
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	7.3%	17,006.94	3.2%	32,009	31,897	99.7%	100.0%
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8%	4,554.52	0.8%	17,950	17,950	100.0%	100.0%
広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋	6,350	1.2%	4,442.75	0.8%	23,618	23,512	100.0%	100.0%
御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.8%	19,999.97	3.7%	30,000	30,000	100.0%	100.0%
オフィスポートフォリオ合計		245,500	46.5%	126,712.51	23.6%	26,880	26,868	99.4%	97.4%
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定ML契約 (パススルー化時期未定)						29,280	29,280	100.0%	100.0%
オフィスポートフォリオ合計 (賃料固定ML考慮後)						26,514	26,508	99.4%	97.4%

## ▶ テナント更新・リーシング動向 (減床・増床含む)

2021年11月末日時点

	2020年10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期)	2021年10月期 (第14期)	2022年4月期 (第15期)見込み	2022年10月期 (第16期)見込み	2023年4月期 (第17期)見込み
更新予定区画	10,331.23㎡ (12件)	2,143.63㎡ (6件)	14,379.16㎡ (6件)	19,226.39㎡ (10件)	13,077.57㎡ (8件)	4,854.75㎡ (6件)
更新区画	9,861.55㎡ (11件)	875.33㎡ (4件)	12,662.30㎡ (6件)	18,406.81㎡ (8件)	- (-)	- (-)
退去区画	△343.54㎡ (1件)	△2,285.39㎡ (3件)	- (-)	△819.58㎡ (2件)	- (-)	- (-)
減床	△126.14㎡ (1件)	- (-)	△1,716.86㎡ (1件)	- (-)	- (-)	- (-)
新規区画	656.86㎡ (3件)	508.55㎡ (1件)	251.21㎡ (1件)	819.58㎡ (2件)	- (-)	- (-)
賃貸面積増減	+187.18㎡	△1,776.84㎡	△1,465.65㎡	-	-	-
賃料増加率	10.6%	5.3%	6.8%	-	-	-

- 「ポートフォリオ一覧」の赤坂ガーデンシティの各計数は、2021年11月1日付で取得した追加取得部分を含めずに算出しています。
- 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定MLの契約満了日は2022年5月18日(途中解約は可能)です。
- 取得価格及び賃貸可能面積の占有比については、ポートフォリオ全体に対する比率を記載しています。
- 本ページは賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)のエンドテナント及び各オフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出しています。
- 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しています。

# オフィスビルリーシング状況

東京圏は主要テナントの退去は生じていないが、解約・減床が発生しており、早期埋戻しに注力  
大阪圏、名古屋圏に所在するオフィスビル及び御殿山SHビルは好調な運用状況を継続

## ガーデンシティ品川御殿山（東京都品川区）



- 0.3フロア(1,716.86㎡)の空室が発生
- 0.2フロア(1,189.94㎡)について申込書を受領し協議中
- 高品質、CO<sub>2</sub>排出量が少ない等環境配慮型オフィスビルであることを訴求しつつ、更なる利便性や快適性の向上策を検討中
- 大口テナント1社と減床について交渉中
- 減床が発生するのは第16期を想定
- 募集区画の分割も視野に、リーシングを実施
- 空室リスク 第16期50円/口程度織込済

## 赤坂ガーデンシティ（東京都港区）



- 2フロア(2,302.64㎡)の空室が発生
- 0.5フロア(508.55㎡)は新規テナントと成約済
- 2021年1月～11月末までの問合せ 85件
- 第15期に0.8フロア(819.58㎡)が解約確定
- 0.3フロア(311.03㎡)については小規模のため、ダウンタイム2ヶ月でリースアップ完了
- 空室の階数・規模特性に応じたリーシング戦略に基づき募集活動を実施。コロナによる内覧制限の状況を鑑み、VR 映像を使ったリーシング活動により幅広いテナントからの問い合わせ・内覧に繋げ、早期埋戻しを図る。

## 本町南ガーデンシティ（大阪府大阪市）

- 第15期に更新期日が到来する大口テナントは契約更新見込み
- 上記更新以外第18期まで契約更新区画なし

## 本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）（大阪府大阪市）

- 積水ハウスと賃料固定型マスターリース契約を締結（契約満了日：2022年5月18日）
- パススルー化の時期は未定

## HK淀屋橋ガーデンアベニュー（大阪府大阪市）

- 5年契約が主体であり、第16期以降、第22期まで契約更新区画なし

## 広小路ガーデンアベニュー（愛知県名古屋市）

- 賃貸面積の約70%を積水ハウス不動産中部が占める

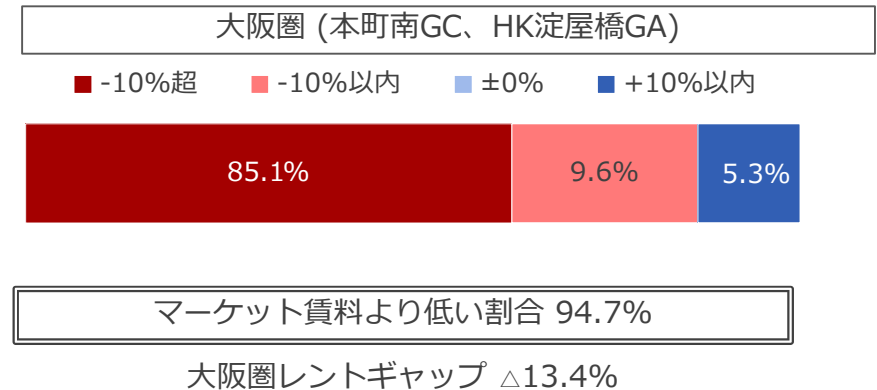
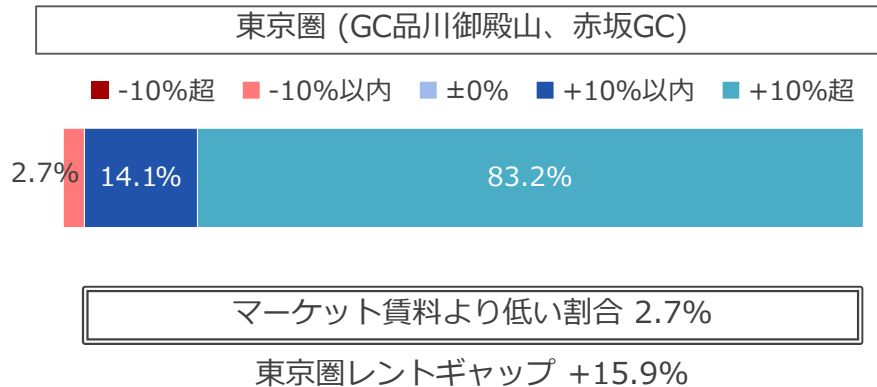
## 御殿山SHビル（東京都品川区）

- 一棟全てを1テナントへ賃貸
- 長期賃貸借契約（20年）締結（残存9.2年）（本資料の日付現在）

# オフィスビルテナント属性状況

東京圏、大阪圏ともにマーケット賃料は下落傾向も大阪圏は賃料増額の余地あり

## ▶ レントギャップの状況



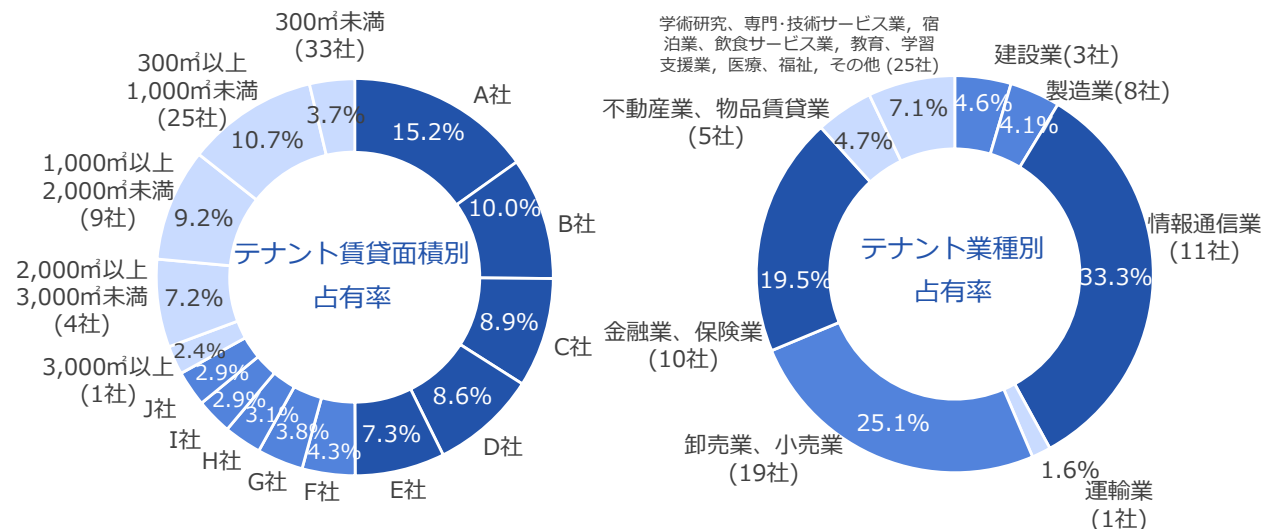
## ▶ エンドテナントの分布 (オフィスポートフォリオ全体のエンドテナント82社)

・ 賃貸面積比率上位5社テナント 50.0%

	業種	賃貸面積	入居先
A社	情報通信業	19,999.97 m <sup>2</sup>	御殿山SHビル
B社	情報通信業	13,126.72 m <sup>2</sup>	GC品川御殿山
C社	卸売業、小売業	11,769.00 m <sup>2</sup>	本町GC
D社	卸売業、小売業	11,366.43 m <sup>2</sup>	GC品川御殿山
E社	金融業、保険業	9,690.83 m <sup>2</sup>	本町南GC

・ 賃貸面積比率上位10社テナント 66.9%

	占有率	入居テナント
GC品川御殿山	21.6 %	B社、D社、H社
本町南GC	15.4 %	E社、F社、G社
御殿山SHビル	15.2 %	A社
本町GC	8.9 %	C社
赤坂GC	5.8 %	I社、J社

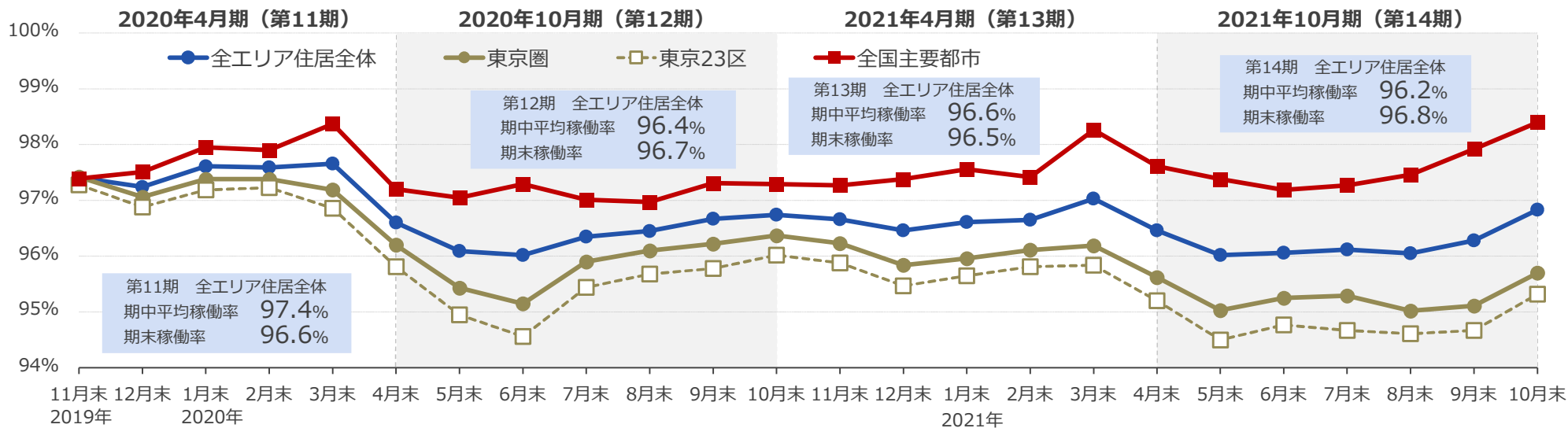


- ・ レントギャップの状況は、第14期末時点のオフィスビルポートフォリオを基に、2021年11月1日に取得した赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）を加え、一棟貸しテナント物件の御殿山SHビル及び賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）を除いて算出しています。
- ・ エンドテナントの分布は、第14期末時点のオフィスビルポートフォリオを基に、2021年11月1日に取得した赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）を加えて算出しています。
- ・ エンドテナントの業種分類については「日本標準産業分類」を基に本資産運用会社が作成しています。

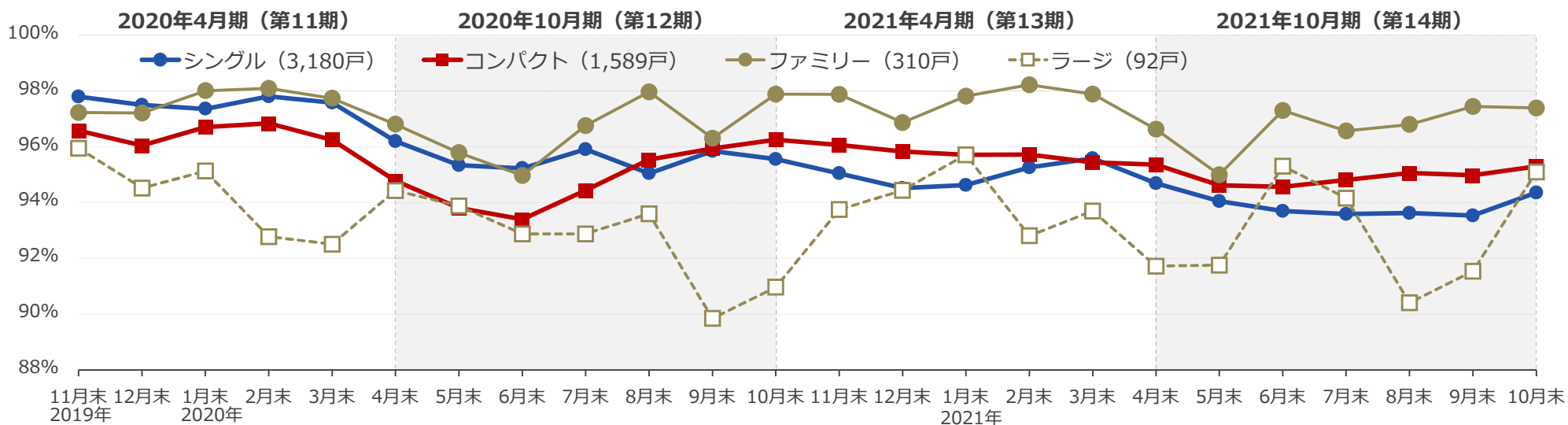
# 住居ポートフォリオ状況

住居全体の稼働率は96%台を安定して推移、全国主要都市部が好調  
 東京23区の部屋タイプ別ではファミリーが好調、シングルは底打ち感

## ▶ 投資エリア別稼働率の月次推移（2020年4月期（第11期）以降）



## ▶ 東京23区の部屋タイプ別稼働率の月次推移（2020年4月期（第11期）以降）



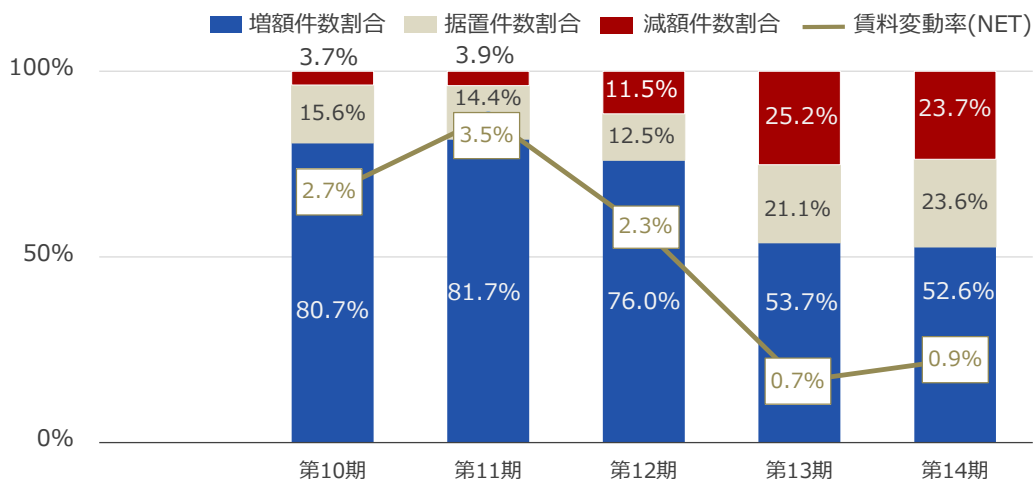
・ 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P55を参照  
 ・ 部屋タイプ別の戸数は、2021年10月末日時点に記載しています。

# 住居ポートフォリオの賃料動向

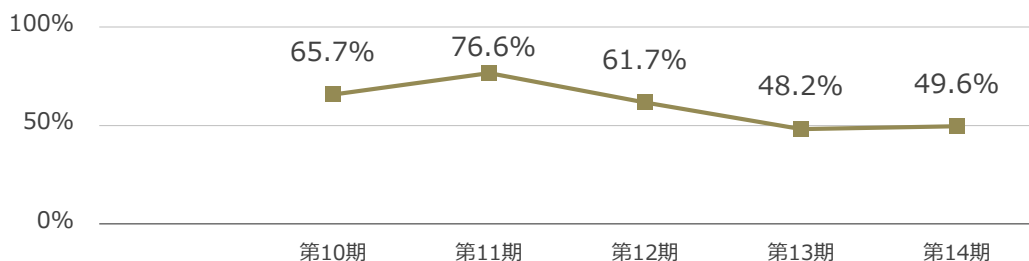
新規契約時の賃料変動率は前期を上回り、緩やかな回復基調  
礼金取得率も回復の兆し、更新率は安定して推移

## ▶ 新規契約時の賃料動向

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
新規契約賃料合計 (件数)	124,809千円 ( 891件)	107,545千円 ( 764件)	119,721千円 ( 845件)	121,341千円 ( 897件)	121,540千円 ( 834件)
賃料増額合計 (件数)	3,610千円 ( 719件)	3,855千円 ( 624件)	3,721千円 ( 642件)	2,441千円 ( 482件)	2,570千円 ( 439件)
賃料減額合計 (件数)	△321千円 ( 33件)	△202千円 ( 30件)	△1,024千円 ( 97件)	△1,644千円 ( 226件)	△1,497千円 ( 198件)
賃料変動額 (NET)	3,288千円	3,653千円	2,697千円	797千円	1,073千円



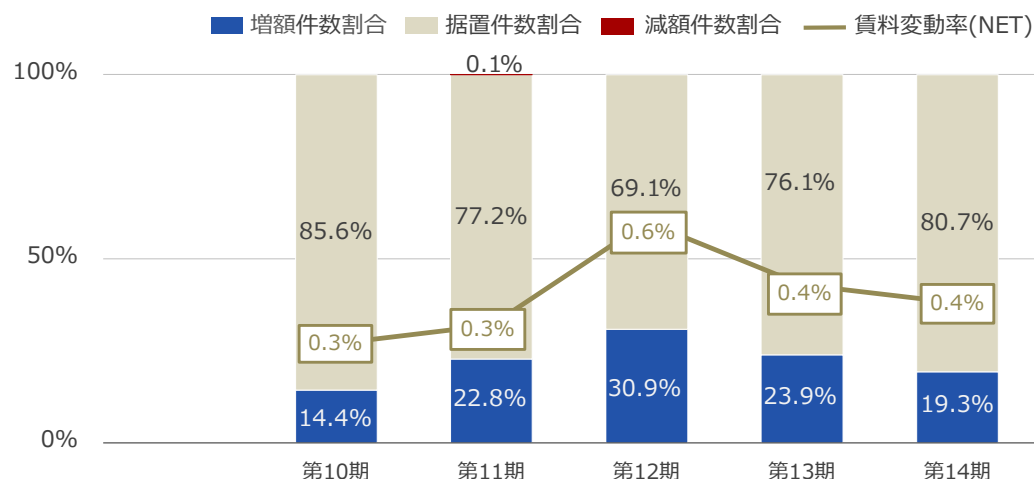
## ▶ 礼金取得率



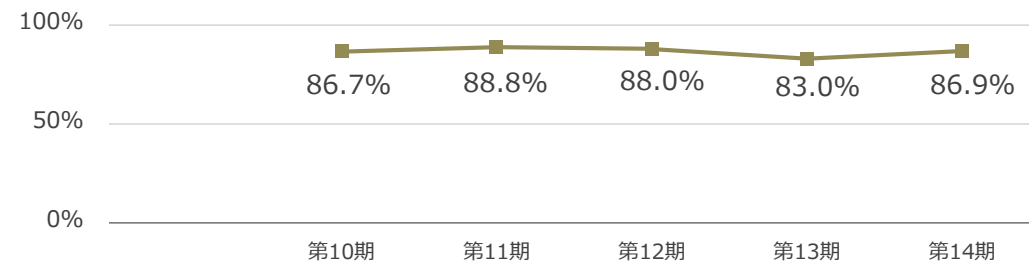
賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出

## ▶ 更新契約時の賃料動向

	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
更新契約賃料合計 (件数)	147,741千円 ( 1,121件)	200,119千円 ( 1,615件)	170,266千円 ( 1,296件)	172,063千円 ( 1,345件)	161,670千円 ( 1,184件)
賃料増額合計 (件数)	411千円 ( 161件)	638千円 ( 368件)	1,022千円 ( 400件)	728千円 ( 322件)	619千円 ( 229件)
賃料減額合計 (件数)	— ( — )	△8千円 ( 1件)	— ( — )	— ( — )	— ( — )
賃料変動額 (NET)	411千円	630千円	1,022千円	728千円	619千円



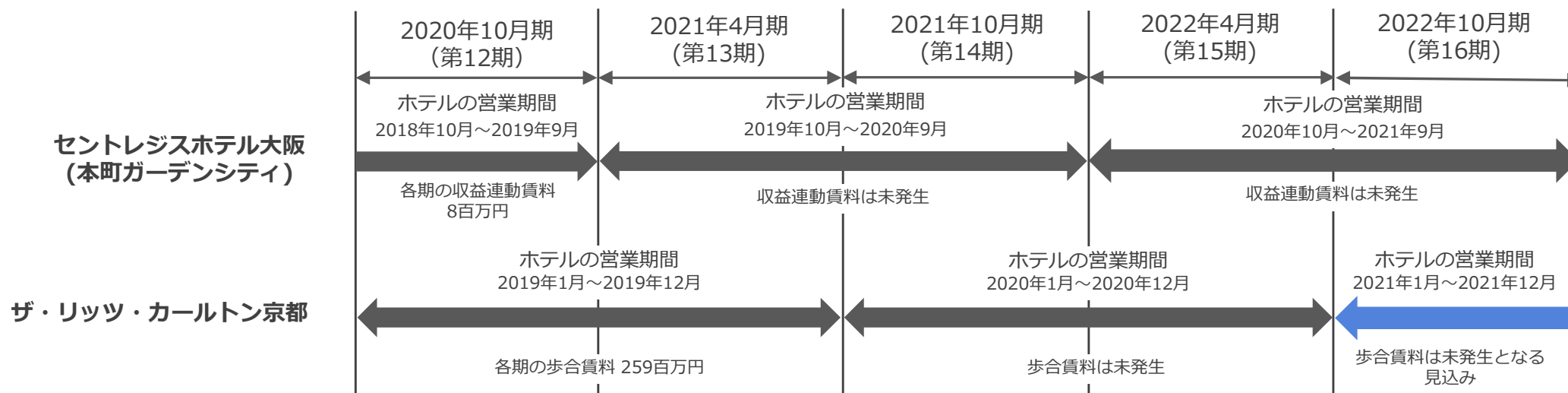
## ▶ 更新率



# ホテルポートフォリオ状況

新型コロナウイルス感染症の影響による営業状況の悪化に伴い、ザ・リッツ・カールトン京都では第14期・第15期と歩合賃料が未発生となり、第16期も未発生となる見込み。

## ▶ 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

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

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

# Financial Base



# 財務の状況①

## LTV（総資産ベース）を47%に引き上げた場合の取得余力は170億円程度

### ■ 主な財務指標

	2021年12月15日時点	第13期末時点
有利子負債総額	2,499 億円	2,529 億円
長期負債比率	100.0 %	98.8 %
固定金利比率	97.3 %	96.3 %
平均調達年数	7.2 年	7.0 年
平均残存年数	3.9 年	3.7 年
平均調達金利	0.57 %	0.61 %

LTV(総資産ベース)	45.0%	(第14期末時点)
	45.4%	(第13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)

### ■ 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

### ■ 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)

### ■ ファイナンス実績 (2021年6月16日~2021年12月15日)

#### ● 借入金

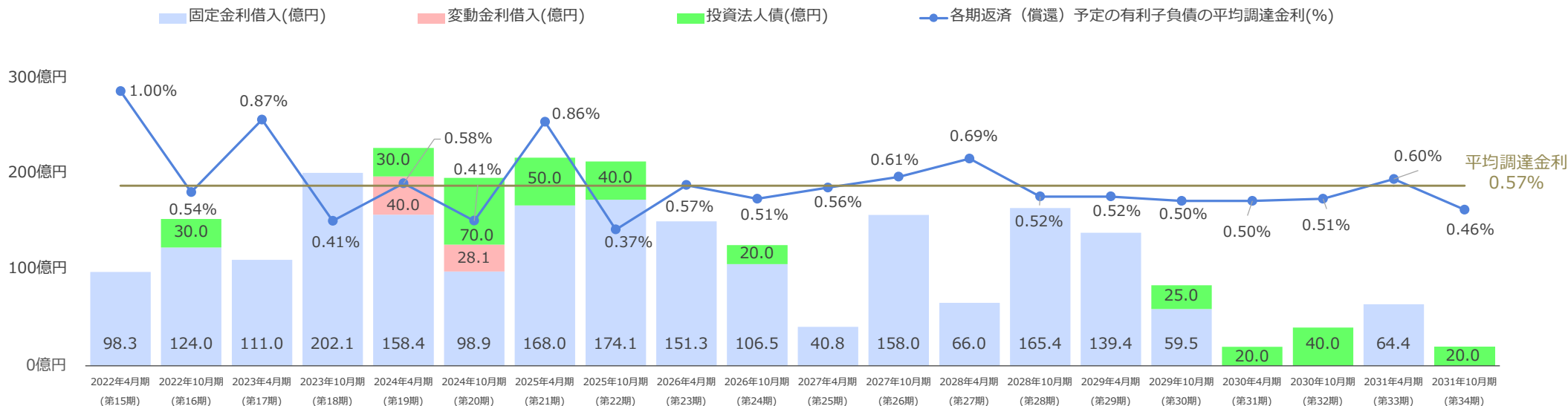
借入先	借入金額	利率	借入日	返済年数
みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行	28.1億円	変動 (全銀協3か月日本円 TIBOR+0.190%)	2021年8月31日	3年
みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 農林中央金庫	59.5億円	0.475%	2021年8月31日	8年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	40億円	変動 (全銀協1か月日本円 TIBOR+0.190%)	2021年11月30日	2年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 農林中央金庫	65.6億円	0.460%	2021年11月30日	6.5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	64.4億円	0.602% (金利スワップ固定)	2021年11月30日	9年



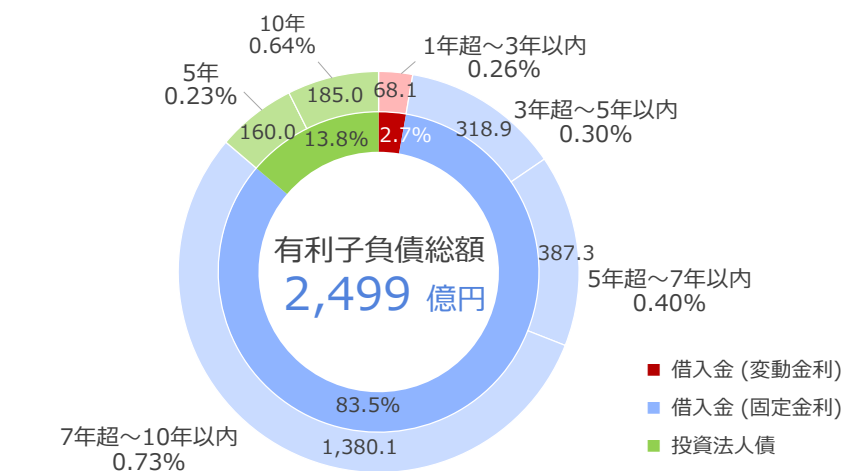
# 財務の状況②

## ■ 返済期限の分散状況

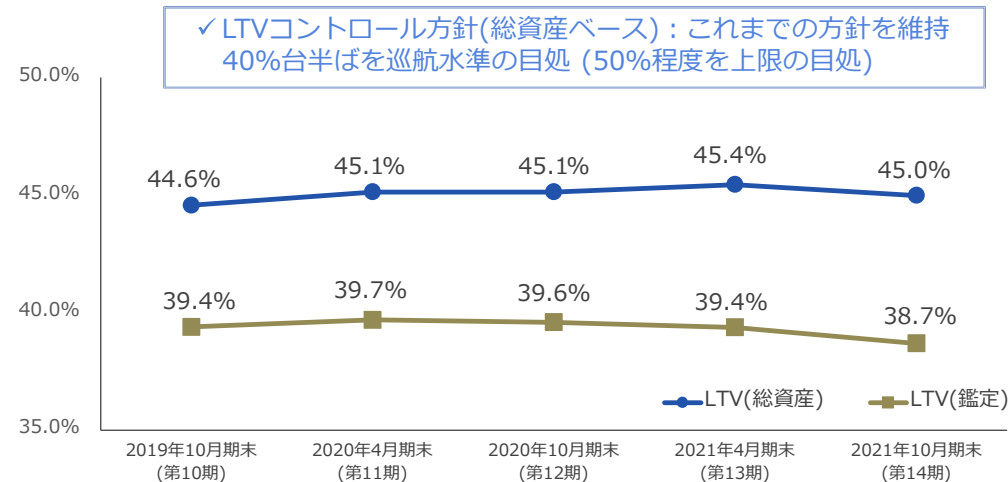
(2021年12月15日時点)



## ■ 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2021年12月15日時点において適用される利率(金利スワップ契約の借入は固定化された利率)を各期に返済予定の借入金及び償還予定の投資法人債の発行額を用いて加重平均し年率換算して算出。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

# Growth Strategy



# 積水ハウスグループによる充実したスポンサーサポート

スポンサーの不動産開発力を活用し、日本全国を対象に多くの物件取得機会を確保  
 パイプライン総額 約2,300 億円

## ▶ 積水ハウス

### ■ 賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況

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

## ▶ 積水ハウス不動産各社（6社）

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



日本全国における  
 住居の  
 取得機会の確保

### ■ 本投資法人が保有する優先交渉権

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

### ■ 直近の主な都市再開発プロジェクトの実績

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



プライムメゾン  
江古田の杜  
(東京都中野区)



プライムメゾン  
方南町  
(東京都中野区)



フレイザースイート  
赤坂東京  
(東京都港区)



ガーデンキューブ  
渋谷神南  
(東京都渋谷区)



ウェスティンホテル  
横浜  
(神奈川県横浜市)

・ 本ページに記載の未取得資産（準共有持分を含む）に関し、本資料の日付現在、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。

# 内部留保の取崩し方針

## 新型コロナウイルス感染症の影響等に対しては、内部留保を活用し分配金水準の安定化を図る方針

### ▶ 新型コロナウイルス感染症の影響等による内部留保の取崩し・分配金水準の安定化

内部留保の取崩し方針	今後の活用方針
<p>税会不一致の解消及び分配金水準の安定化のため、 内部留保の取崩しを継続して実施する方針</p>	<p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ザ・リッツ・カールトン京都の歩合賃料の減少については、2021年4月期（第13期）対比の差額分につき内部留保を取崩して分配金の安定化に努める方針</li> <li>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は、昨今の状況を鑑み、柔軟かつ慎重に対応する方針</li> </ul> <p><b>オフィスリーシングへの対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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場合は、内部留保残高を考慮の上、分配方針を決定</li> </ul>

### ▶ 内部留保残高の推移（分配金控除後）（2021年10月期（第14期）は実績、2022年4月期（第15期）以降は予想数値又は試算値）

（百万円）

	2021年 10月期 (第14期)	2022年 4月期 (第15期)	2022年 10月期 (第16期)	2023年 4月期 (第17期)	2023年 10月期 (第18期)
内部留保取崩額	408	822	829	538	
うちRTA取崩額	70	191	206	206	
うち圧縮積立金取崩額	337	631	622	331	
圧縮積立金積立額	1,195	—	—	—	
内部留保期末残高	2,189	1,367	538	—	
うちRTA残高	604	413	206	—	
うち圧縮積立金残高	1,584	953	331	—	
ATAによる利益超過分配				20	231
税会不一致相当額	67	187	205	223	229

- RTAの取崩し終了後は、ATA（一時差異等調整引当額）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（2023年4月期（第17期）でRTA残高はゼロとなる見込み）
- 圧縮積立金についても、RTAの取崩しが終了する見込みの2023年4月期（第17期）までに全額取り崩す予定

・上記の内部留保の取崩しにおける方針並びに内部留保残高等の予想数値及び試算値は本資料の日付現在のものであり、今後の状況等により当該方針並びに各種予想数値及び試算値は変更される可能性があります。

# 成長戦略

## 当面の分配金水準の目途として1,700円程度の維持に努める方針

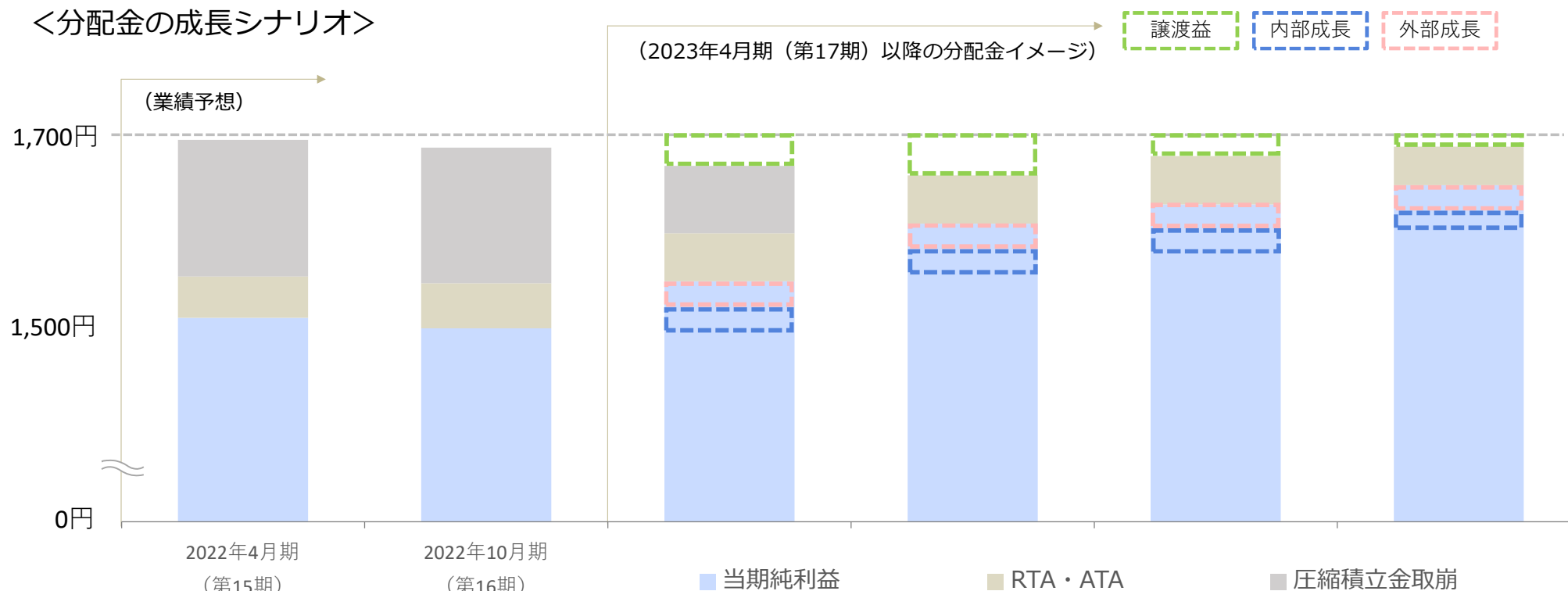
### ▶ 分配金水準の安定化に向けた施策

2023年4月期（第17期）までは内部留保を活用し、分配金水準の安定化を図る

2023年10月期（第18期）以降は、以下の施策を検討し、分配金水準の維持に努める

- ・ オフィスの空き区画の早期リースアップ、ホテルの業況回復による歩合賃料の発生
- ・ 公募増資及び取得余力を活用した資産取得による収益基盤の強化
- ・ ポートフォリオの質的向上を企図した資産入替による譲渡益の計上

### <分配金の成長シナリオ>



・ 上記の<分配金の成長シナリオ>は、本資料の日付現在、本投資法人が目指す分配金の成長イメージを示したものであり、分配金の維持、増額を保証するものではありません。また、今後の状況等により変更される可能性があります。

ESG

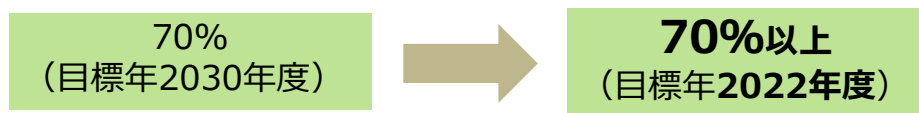


# ESGへの取組み① 直近の主な取組み

目標に対する達成状況や事業環境の変化等を踏まえKPIの見直しを実施

## ▶ 環境性能に優れた不動産への投資

- ポートフォリオのグリーン認証取得割合（延床面積ベース）



目標時期の前倒し

グリーン認証取得割合実績 **58.2%** (本資料の日付現在)

- 足許のグリーン認証取得の状況

- ・ DBJ Green Building認証の新規取得（住居5物件）



シャームゾンステージ八広  
シャームゾンステージ金沢西泉  
シャームゾンステージ日野  
シャームゾンステージ広瀬通



シャームゾンステージ秋葉原

- ・ DBJ Green Building認証評価の上昇（3 Stars → 4 Stars）



プライムメゾン御器所  
プライムメゾン矢田南  
プライムメゾン富士見台

## ▶ CO<sub>2</sub>排出量の削減

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



削減幅の引上げ

保有物件の元々の環境性能は高く、エネルギー消費量の削減余地は限定的も、再生可能エネルギー電力の切替実施により目標の上方修正が可能と判断

- ・ 再生可能エネルギー電力への切替

電力切替により物件の電気使用時のCO<sub>2</sub>排出量を実質ゼロとすることが可能

オフィス2物件（HK淀屋橋GA、本町南GC）の電力切替を実施済  
2022年1月から住居・共用部においても、順次切替を実施予定

## ▶ ダイバーシティの推進

女性監督役員の選任を2022年1月開催予定の投資主総会付議予定議案の通り決議された場合、女性役員比率は33.3%へ上昇  
本資料の日付現在、本資産運用会社における女性役職員比率は28.6%

# ESGへの取組み② TCFD提言のフレームワークに沿った開示

1.5°Cシナリオと4°Cシナリオを用いてリスクと機会を把握し、財務的影響を分析  
各リスクへの対応は既に積極的に行っており、両シナリオから起因する事業への影響は限定的

分類	不動産運用におけるリスク・機会の要因	財務への潜在的な影響	区分	4°Cシナリオ下での財務的影響		1.5°Cシナリオ下での財務的影響		対応策	
				中期	長期	中期	長期		
移行リスクと機会	政策と法	炭素税の導入によるGHG排出価格の上昇	物件のGHG排出に対する税負担が発生	リスク	小	小	中	大	GHG排出原単位の削減目標を設定、達成状況を開示 物件の省エネ改修 再生可能エネルギーの調達 資産の入替えによる環境性能の優れた物件への投資割合の向上 ZEH、ZEB物件の取得
		省エネ基準の強化	物件の改修コストの増加 (場合によっては罰金)	リスク	小	小	中	中	
		法規制に対応することで物件の競争力が向上	入居者・テナント誘致による賃料収入の増加	機会	小	小	中	大	
	テクノロジー	再エネ・省エネ技術の進化・普及	新技術導入コストの増加	リスク	小	小	中	中	新技術、新サービスの情報収集とポートフォリオへの導入 保有物件のZEH化、ZEB化
			環境性能向上による水光熱費の削減	機会	小	小	小	中	
	市場	環境性能が相対的に低下することによる物件の資産価値低下	NAVの低下	リスク	小	中	中	中	不動産評価の動向の情報収集に努め、適宜対応 「政策と法」に同じ
		気候変動への対応が不十分と見做されることによる資金調達条件の悪化	資金調達コストの上昇 資本コストの上昇	リスク	小	小	小	小	TCFD等、情報開示の充実による投資家評価の向上 グリーンファイナンスの推進
		入居者・テナントの需要低下 (カーボンニュートラルへの意識の高まり)	環境性能に優れた物件の稼働及び賃料の上昇	機会	小	小	中	大	テナント満足度調査等によるニーズ把握と省エネ改修の実施 ZEH、ZEB物件の取得 グリーン認証の取得
	評判	ブランド価値の低下	気候変動への対応が進まないことによるステークホルダーとの関係悪化	リスク	小	小	小	中	気候変動への堅実な対応によるブランドイメージ維持 積水ハウスグループにおける協働強化
	物理リスクと機会	急性	台風による物件への被害	修繕費・保険料の増加	リスク	小	中	小	中
集中的豪雨や近傍河川の決壊等による浸水、内水氾濫			稼働低下による賃料収入の減少	リスク	小	中	小	中	
慢性		海面上昇により海拔の低い物件などが浸水	高潮被害への対策コストの増加	リスク	小	中	小	小	
		猛暑日や極寒日など極端気候の増加により空調稼働が上昇	空調の運転・メンテナンス・修繕コストの増加	リスク	小	小	小	小	

・本検証は、現時点において収集可能なIEAやIPCC等の公表するシナリオやその他第三者の専門機関等が公表している客観的な予測データ等を参考にしながら、本投資法人の保有物件の状況等を踏まえて検証したものです。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、必ずしもその情報の正確性を保証するものではありません。詳細については「ESGレポート2021」をご参照ください。



# ESGへの取組み③ マテリアリティ・KPIと取組み実績

「CO<sub>2</sub>排出量の削減」と「環境性能に優れた不動産への投資」の目標を上方修正  
 「コーポレートガバナンス体制の強化」については定量目標を新たに設定

	マテリアリティ	目標 (KPI)	取組み実績
環境 (Environment)	CO <sub>2</sub> 排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2030年度までにポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位50%削減 (2018年度比)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・CO<sub>2</sub>排出原単位：2018年度対比18.8%削減</li> <li>・廃棄物排出原単位：2018年度対比50.7%削減</li> <li>・水使用原単位：2018年度対比5.9%削減</li> <li>・グリーン認証取得割合：58.2% (本資料の日付現在)</li> </ul>
	人と自然の共生と資源環境への取組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化の推進及び生物多様性の尊重</li> <li>・ポートフォリオの廃棄物排出原単位について2018年度の水準より増加させない</li> <li>・ポートフォリオの水使用原単位について2018年度の水準より増加させない</li> </ul>	
	環境性能に優れた不動産への投資	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年度内にポートフォリオのグリーン取得割合70%以上達成</li> </ul>	
社会 (Social)	入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者・テナント満足度調査の定期的な実施</li> <li>・地震リスク、水害リスクの定期的なモニタリング及び開示</li> <li>・サプライチェーンにおけるESGに関する取組みの定期的モニタリング</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者・テナント満足度調査を踏まえサービス向上のため各種施策の実施</li> <li>・ポートフォリオ地震PML値:1.56%(2021年10月末時点)</li> <li>・浸水リスク(浸水深度0.5m以上)のある物件割合:46.0% (2021年10月末時点)</li> <li>・災害救援自動販売機やAED (自動体外式除細動器) 等防災関連設備の導入</li> <li>・シェアサイクルやフードトラックの導入</li> <li>・献血イベントへの会議室提供</li> <li>・2021年5月に「積水ハウスマッチングプログラム」を導入</li> </ul>
	社会貢献活動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献</li> <li>・2023年度までに「積水ハウスマッチングプログラム」(従業員と会社の共同寄付制度) への参加率：40%</li> </ul>	
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2023年度までに                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a.女性管理職比率：7%</li> <li>b.1人当たり月平均総労働時間：162時間</li> <li>c.平均有給休暇取得率：70%</li> <li>d.男性従業員育児休業取得率：100%</li> </ul> </li> <li>・一人当たり年間社外研修受講回数：2回</li> <li>・年間社内研修参加率：100%</li> <li>・積水ハウスグループ人権方針の実践</li> </ul>	
ガバナンス (Governance)	コーポレートガバナンス体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員会・取締役会の実効性向上 実効性評価アンケートの実施 (年1回)</li> <li>・コンプライアンスの浸透 外部専門家等によるコンプライアンス研修 (年4回) 参加率：100%</li> <li>・内部管理体制の強化 内部監査の実施 (年2回)</li> <li>・リスク管理体制の強化 リスクマネジメント会議の実施 (年2回)</li> </ul>	2021年度実績 (本資料の日付現在) <ul style="list-style-type: none"> <li>・外部専門家によるコンプライアンス研修を実施：5回</li> <li>・内部監査計画に基づく内部監査の実施：1回</li> <li>・リスクマネジメント会議の実施：1回</li> </ul>
	ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上</li> <li>・ステークホルダーとの信頼関係の構築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ESGレポートを2021年12月に発行</li> <li>・個人投資家向けオンラインセミナーへの参加</li> <li>・機関投資家向けIRミーティングの実施</li> </ul>

# ESGへの取組み④ 外部評価及び国際イニシアチブ

## 2021年GRESB評価

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



## グリーン認証の取得

- DBJ Green Building認証  
55物件（オフィスビル4物件、住居51物件）  
うち54物件で「3 Stars」以上を取得
- CASBEE不動産評価認証  
すべて最上位評価「S」を取得（オフィスビル6物件）

## PRI（責任投資原則）

- 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）
- PRIの定める目標へコミットし、ESGの取組みを深める

Signatory of:



## TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）

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



## MSCI ESG格付

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となる、MSCI ESG格付において「A」を取得（2021年）

## 国連グローバル・コンパクト

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

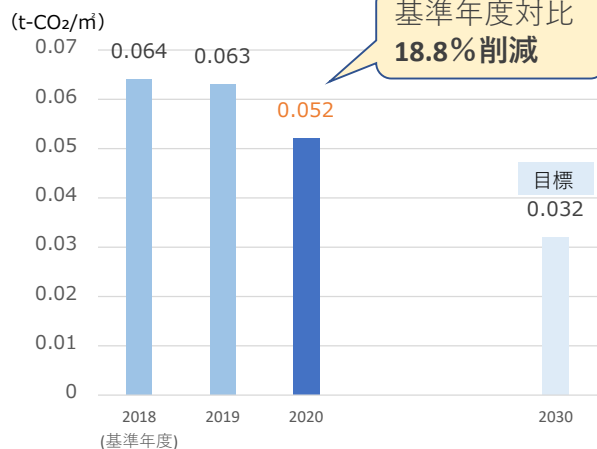
## MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

- 本投資法人及び本資産運用会社ともに最高評価の「Sランク」を取得
- CO2排出量削減への取組み、入居者及びテナント企業・地域コミュニティとの協働、コンプライアンス意識の徹底などが高評価

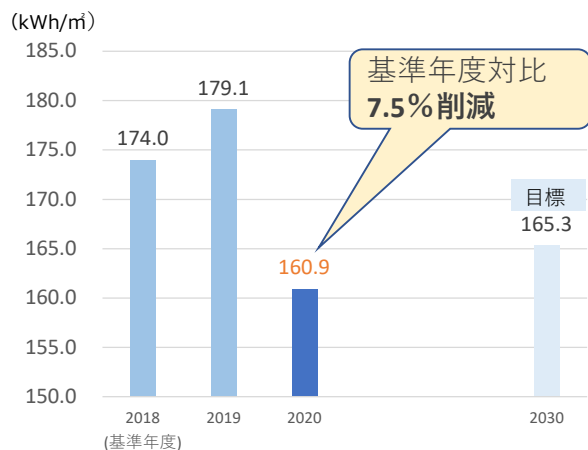
## 環境(Environment)

### ■ KPI進捗状況

ポートフォリオのCO<sub>2</sub>排出原単位  
KPI：基準年対比50%削減



ポートフォリオのエネルギー消費原単位  
KPI：基準年対比5%削減



原則として2023年以降も5年毎にエネルギー消費目標を設定する方針

### ■ CO<sub>2</sub>排出量の削減に向けた取組み

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を導入

#### 環境配慮設備累計導入実績（2021年10月末時点）

- ・太陽光発電パネル 設置 7物件
- ・LED照明 設置 62物件
- ・省エネエアコン 設置 3,154台

#### LED照明及び省エネエアコンの導入による住居ポートフォリオへの効果

年間CO<sub>2</sub>排出量約 6.8% 削減見込み(2018年度対比)

#### 再生可能エネルギー電力への切替実績

- ・HK淀屋橋ガーデンアベニュー 2021年1月より
- ・本町南ガーデンシティ 2021年9月より

### ■ 廃棄物の適正管理

事業系廃棄物の減量推進及び適正処理における優秀な実績が評価され、大阪市環境局より下記の認定と優良標を受領

- ・本町ガーデンシティ  
「ごみ減量優良建築物」の認定
- ・HK淀屋橋ガーデンアベニュー  
「ごみ減量優良標」の受領



# ESGへの取組み⑥ 社会・ガバナンス

## 社会(Social)

### ■ 社会貢献活動

従業員と会社の共同寄付制度  
「積水ハウスマッチングプログラム」



従業員が給与から希望する金額を積み立て、それに積水ハウスが同額の助成金を加えて寄付する「積水ハウスマッチングプログラム」を2021年5月より導入



港区アドプト・プログラムへの参加

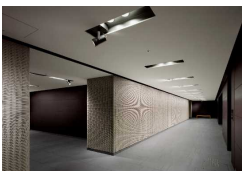
オフィスの所在地である東京都港区と協定を締結し、「港区アドプト・プログラム」への参加を通じて、オフィス周辺の清掃活動を定期的を実施

### ■ テナントの安心・安全・快適性

バリアフリー法の認定ビル：本町南ガーデンシティ

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

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



## ガバナンス(Governance)

### ■ 投資主利益と連動した取組み

積水ハウスによる投資口保有 (セイムポート出資)

積水ハウスの保有投資口数 (保有比率)	200,750口 (4.5%)
------------------------	--------------------

資産運用報酬の一部にパフォーマンス型を採用

#### ① 総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型

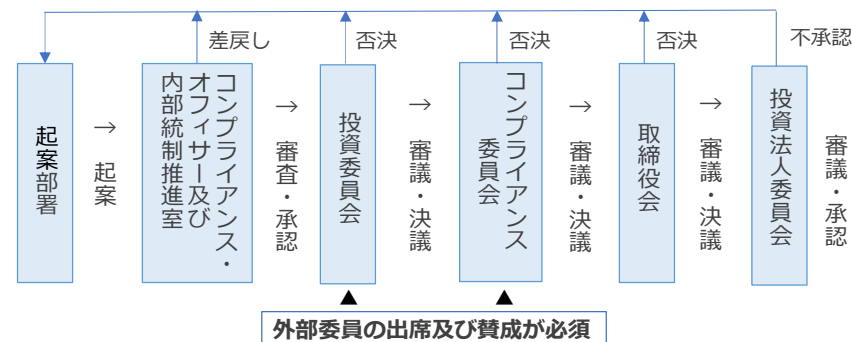
総資産額×(年率0.14% + 対東証REIT指数パフォーマンス連動料率)<sup>注1</sup>

#### ② DPU及び営業利益連動型

(DPU<sup>注2</sup>×営業利益<sup>注3</sup>×0.002%)×2 (分割割合)

### ■ 利益相反に対する取組み

意思決定フローの一例



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

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

# Appendix



## 貸借対照表

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

・ 本資料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

(単位：千円)

	第13期 自 2020年 11月 1日 至 2021年 4月30日	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年 10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	14,537,588	14,065,955
その他賃貸事業収入	387,419	408,122
不動産等売却益	130,080	2,817,273
営業収益合計	15,055,088	17,291,351
営業費用		
賃貸事業費用	5,706,053	5,769,153
不動産等売却損	-	364,362
資産運用報酬	1,029,670	1,308,717
資産保管手数料	10,368	10,398
一般事務委託手数料	48,207	48,320
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	284	-
その他営業費用	267,820	373,112
営業費用合計	7,066,004	7,877,666
営業利益	7,989,083	9,413,685
営業外収益		
受取利息	143	147
未分配金戻入	915	649
営業外収益合計	1,059	797
営業外費用		
支払利息	640,664	647,886
投資法人債利息	72,701	77,935
融資関連費用	113,927	107,191
投資口交付費償却	42,613	42,613
投資法人債発行費償却	14,202	15,183
その他	2,419	3,046
営業外費用合計	886,528	893,857
経常利益	7,103,614	8,520,625
税引前当期純利益	7,103,614	8,520,625
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,103,009	8,520,020
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	7,103,009	8,520,020

・ 本資料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。

# 主要経営指標の推移

決算期 年月	第10期 2019年10月期	第11期 2020年4月期	第12期 2020年10月期	第13期 2021年4月期	第14期 2021年10月期
運用日数 (日)	184	182	184	181	184
不動産賃貸事業収益 (百万円)	13,879	14,590	14,826	14,925	14,474
不動産等売却損益 (百万円)	804	—	—	130	2,452
賃貸NOI (百万円)	11,123	11,630	11,610	11,687	11,160
減価償却費 (百万円)	2,369	2,413	2,444	2,468	2,455
当期純利益 (百万円)	7,405	6,991	6,992	7,103	8,520
資本的支出 (百万円)	826	650	591	654	727
総資産額 (百万円)	547,989	553,988	554,067	556,569	555,644
有利子負債額 (百万円)	244,242	249,942	249,942	252,942	249,942
総資産LTV (総資産有利子負債比率) (%)	44.6	45.1	45.1	45.4	45.0
鑑定LTV (%)	39.4	39.7	39.6	39.4	38.7
純資産額 (百万円)	286,192	286,323	286,259	286,220	287,642
分配総額 (百万円)	6,994	7,140	7,226	7,183	7,732
自己資本利益率(年換算値) (%)	5.5	4.9	4.8	5.0	5.9
DSCR (倍)	11.9	12.3	12.7	13.3	12.1
FFO (Funds from Operation) (百万円)	8,971	9,405	9,438	9,441	8,523
AFFO (百万円)	8,145	8,755	8,847	8,787	7,796
FFOペイアウトレシオ (%)	78.0	75.9	76.6	76.1	90.7
発行済投資口の総口数 (口)	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666
1口当たり純資産額 (円)	66,732	66,762	66,747	66,738	67,070
1口当たりNAV (円)	81,958	82,738	83,169	85,064	86,323
1口当たり当期純利益 (円)	1,775	1,630	1,630	1,656	1,986
1口当たり分配金 (円)	1,631	1,665	1,685	1,675	1,803
1口当たりFFO (円)	2,091	2,193	2,200	2,201	1,987
内部留保取崩額 (百万円)	364	149	233	184	408
うち一時差異等調整積立金(RTA)取崩額 (百万円)	364	119	136	157	70
内部留保積立額 (百万円)	775	—	—	103	1,195
内部留保期末残高(分配金控除後) (百万円)	1,864	1,715	1,482	1,401	2,189
期末時点投資口価格(終値) (円)	99,900	66,000	73,000	91,000	86,200
インプライドキャップレート (%)	3.3	4.5	4.2	3.8	3.7
期末保有物件数 (件)	119	121	121	123	117
取得価格合計 (百万円)	527,065	532,910	532,910	535,838	527,786
鑑定評価額合計 (百万円)	593,054	600,583	600,728	610,153	605,508
含み益 (百万円)	72,294	75,653	77,652	85,777	90,301
含み益率 (%)	13.9	14.4	14.8	16.4	17.5

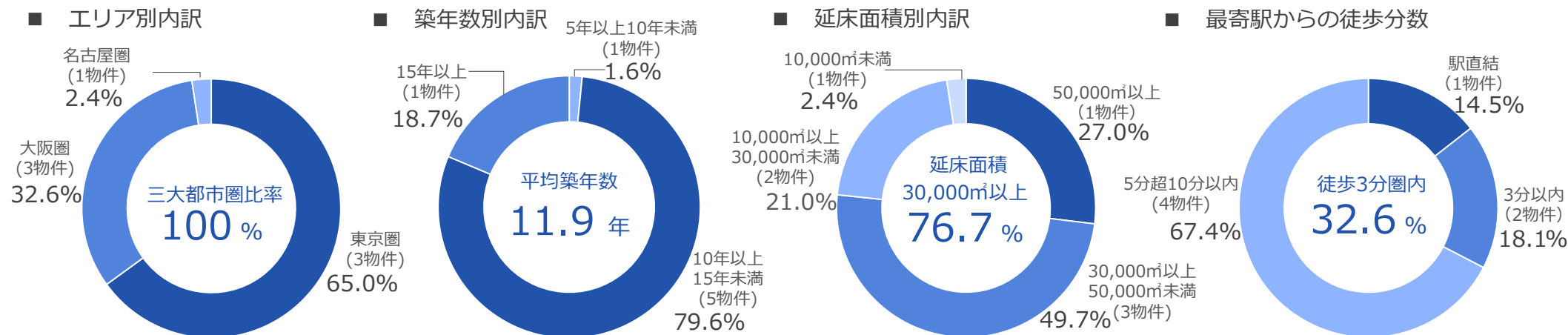
- ・ 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
- ・ 総資産LTV = 有利子負債額 ÷ 総資産額 × 100
- ・ 鑑定LTV = 有利子負債額 ÷ (総資産額 + 含み益) × 100
- ・ 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 × 100
- ・ DSCR = (経常利益 + 支払利息・投資法人債利息 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ 利息の支払額

- ・ 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 - 預現金)

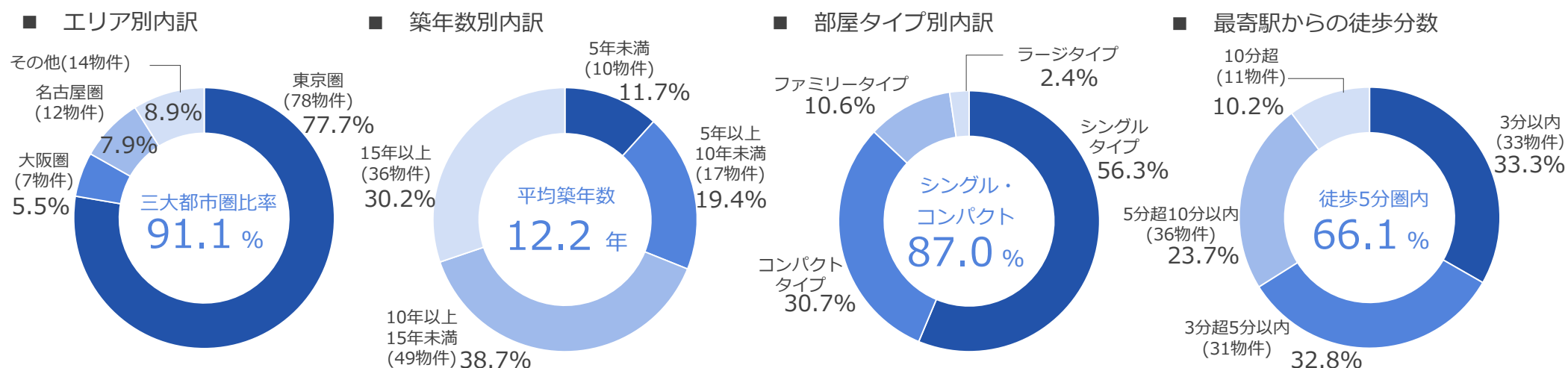


# アセットタイプ別分散状況

## ▶ オフィスポートフォリオの分散状況 (取得価格ベース)



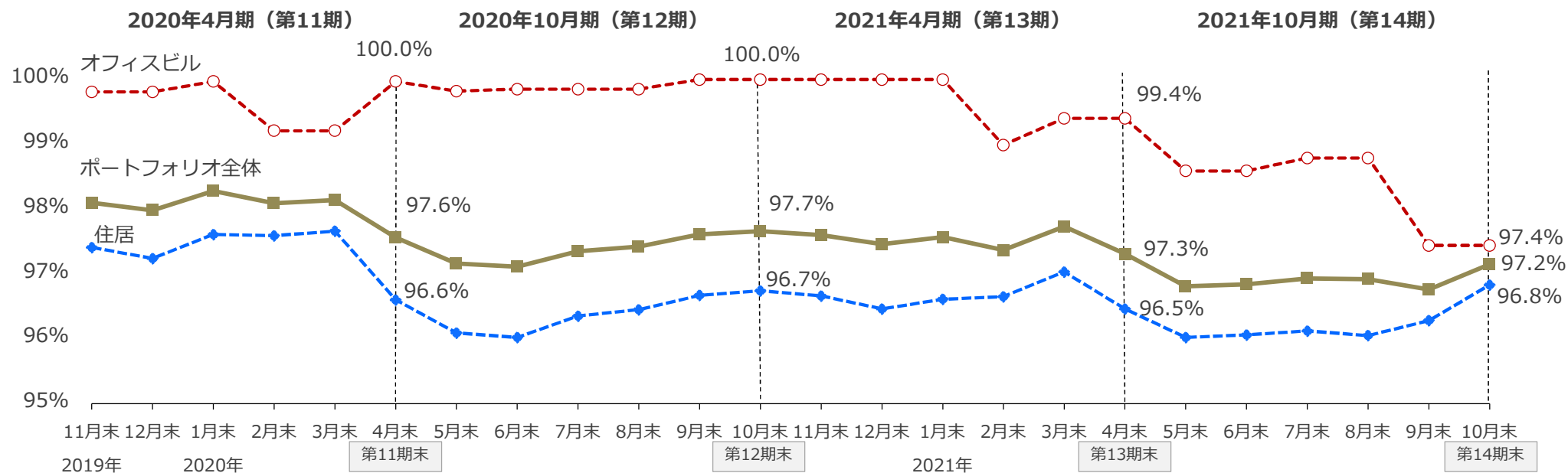
## ▶ 住居ポートフォリオの分散状況 (取得予定資産取得後・取得(予定)価格ベース (部屋タイプ別内訳のみ戸数ベース))



- ・ 部屋タイプ別内訳はサブリース・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
- ・ 築年数別内訳は2022年2月1日時点で算出

# ポートフォリオ稼働率

## 用途別稼働率の月次推移



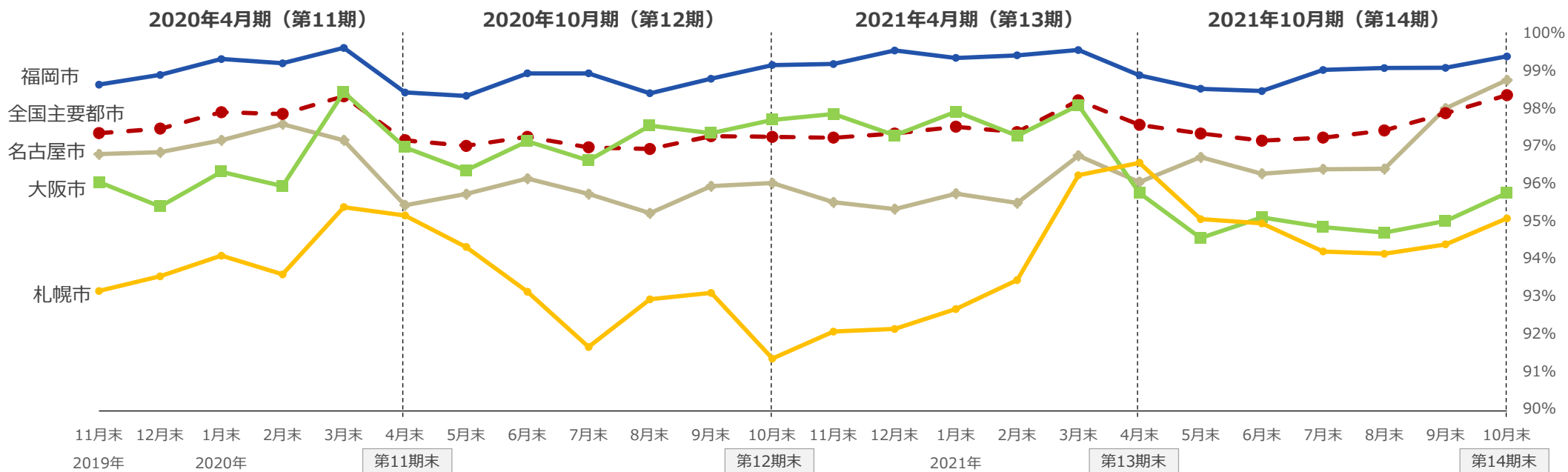
## 用途別稼働率

	2020年4月期(第11期)			2020年10月期(第12期)			2021年4月期(第13期)			2021年10月期(第14期)		
	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高
オフィスビル	100.0%	99.7%	(1月・4月末) 100.0%	100.0%	99.9%	(9月・10月末) 100.0%	99.4%	99.6%	(11月・12月・1月末) 100.0%	97.4%	98.3%	(7月・8月末) 98.8%
住居	96.6%	97.4%	(3月末) 97.7%	96.7%	96.4%	(10月末) 96.7%	96.5%	96.6%	(3月末) 97.0%	96.8%	96.2%	(10月末) 96.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	97.6%	98.0%	(1月末) 98.3%	97.7%	97.4%	(10月末) 97.7%	97.3%	97.5%	(3月末) 97.7%	97.2%	96.9%	(10月末) 97.2%

- 稼働率は2019年11月から2021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。

# 住居のエリア別稼働率

## ▶ エリア別稼働率の月次推移



## ▶ エリア別稼働率

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

# 住居のエリア別賃料動向

## ▶ 投資エリア別賃料坪単価の動向

対象：第13期末から第14期末まで継続保有している住居物件

第14期末保有住居物件

	2021年4月期(第13期)末 賃料坪単価	2021年10月期(第14期)末 賃料坪単価	坪単価変動額 / 坪単価変動率 (第13期末比)	
東京圏	13,753円/坪	13,770円/坪	+17円	+0.1%
東京23区	14,081円/坪	14,097円/坪	+16円	+0.1%
その他	10,982円/坪	11,037円/坪	+55円	+0.5%
全国主要都市	7,062円/坪	7,069円/坪	+7円	+0.1%
全エリア	11,800円/坪	11,792円/坪	△8円	△0.1%

レントギャップ (マーケット賃料未達住戸対象)
△4.6%
△4.6%
△4.1%
△4.5%
△4.6%

## ▶ 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	638件	+1,098千円	+1.1%
東京23区	571件	+983千円	+1.1%
その他	67件	+115千円	+1.6%
全国主要都市	196件	△24千円	△0.1%
全エリア	834件	+1,073千円	+0.9%

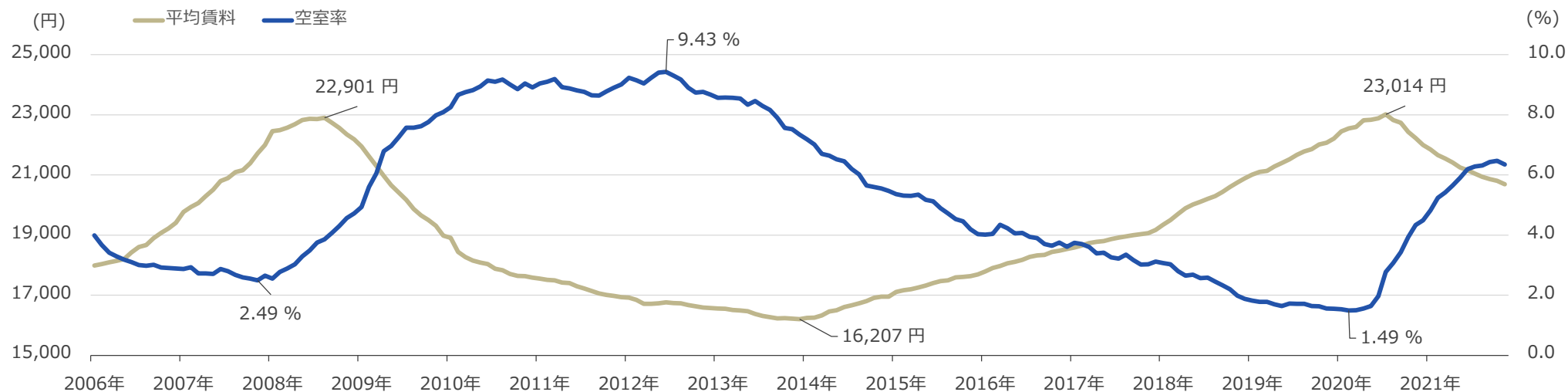
## ▶ 新規契約時の築年数別賃料動向(東京23区)

	新規契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
5年未満	52件	△168千円	△1.5%
5年以上10年未満	131件	△162千円	△0.8%
10年以上15年未満	263件	+1,084千円	+2.7%
15年以上	125件	+229千円	+1.2%
合計	571件	+983千円	+1.1%

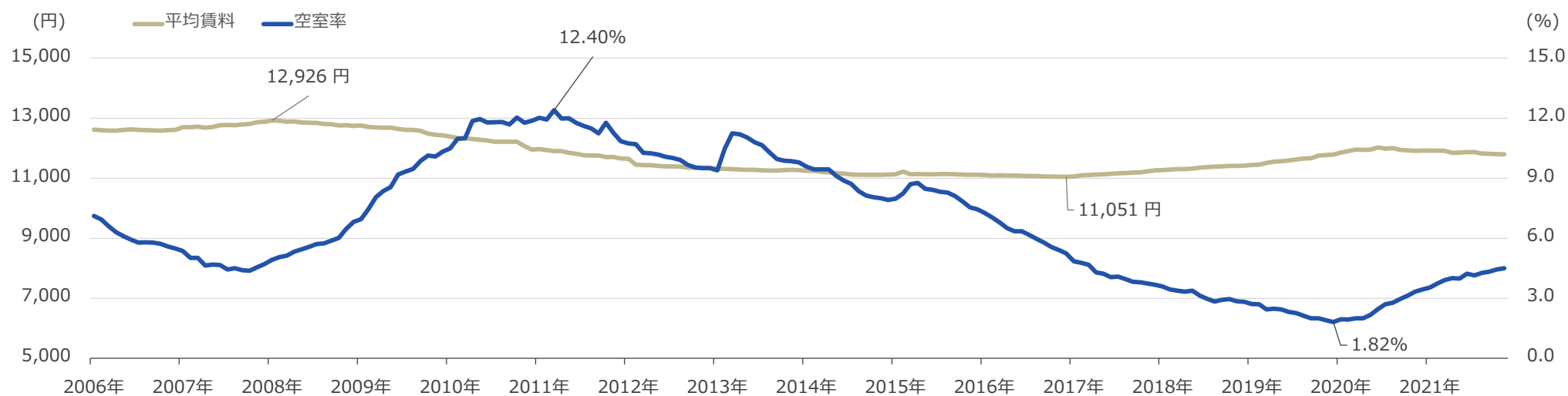
- ・ 住居ポートフォリオの賃料坪単価及び賃料変動額(NET)の算出においては住居物件内の店舗・事務所及び賃料固定MLを締結している住居物件並びに特定のエンドテナントに長期一括賃貸している住居物件については除外して算定しています。
- ・ 築年数は2021年10月期(第14期)末時点の築年数に基づき区分しています。

# オフィスマーケット状況(東京・大阪)

## ▶ 東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



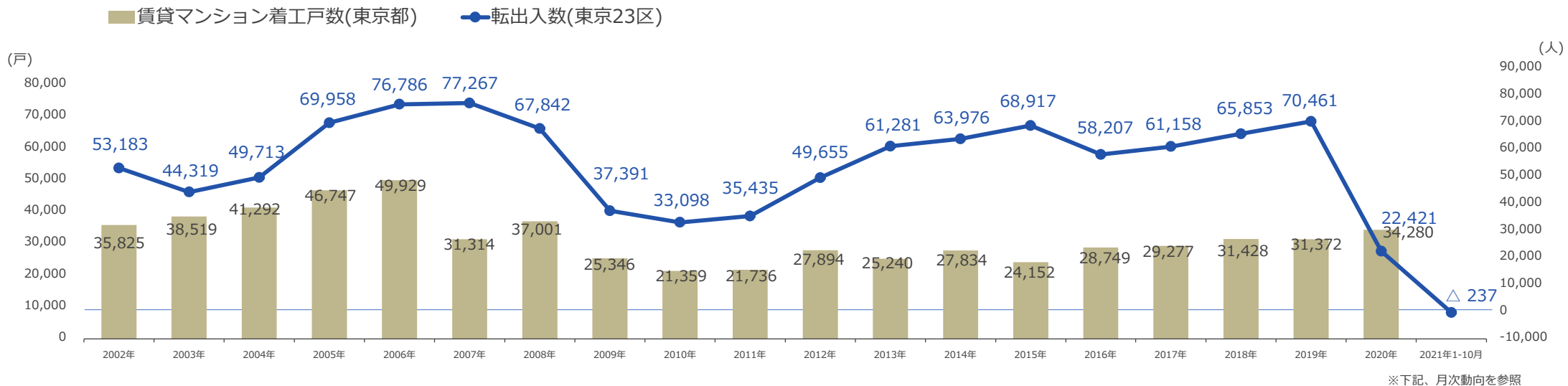
## ▶ 大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



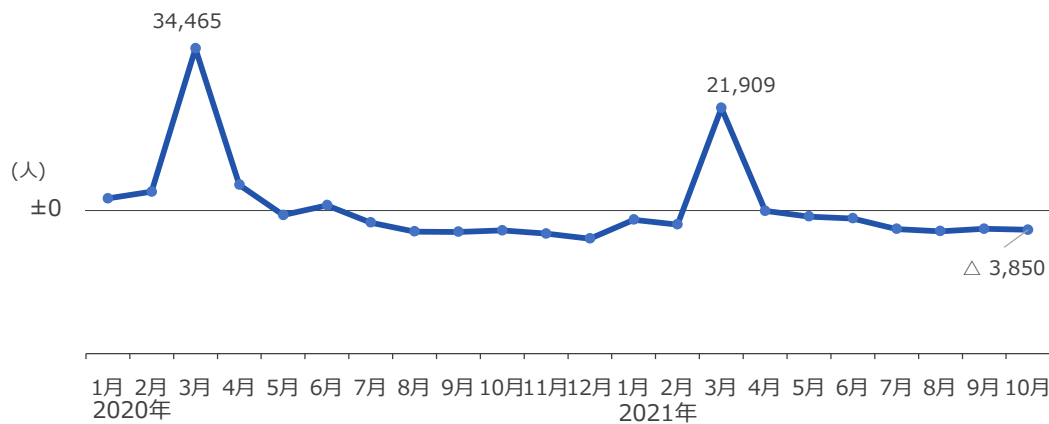
- 「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」を基に本資産運用会社が作成しています。
- 「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。
- 「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区（梅田地区、南森地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

# 住居マーケット状況(東京23区)

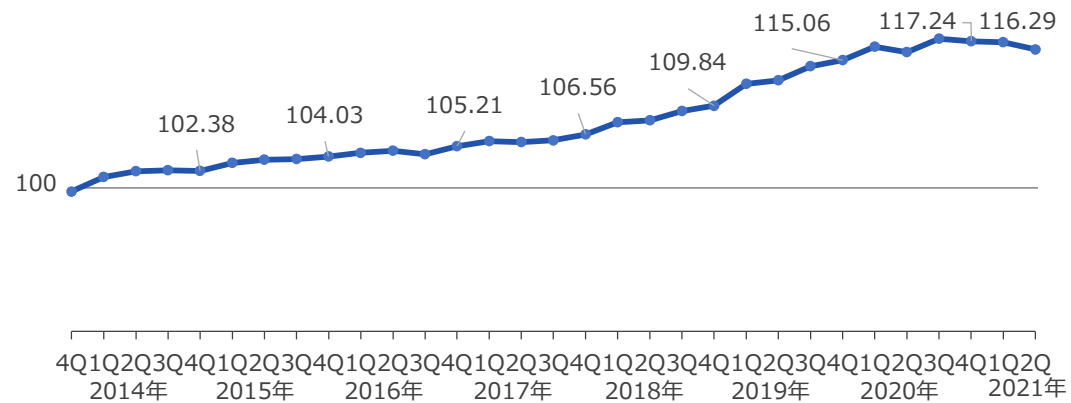
## ▶ 人口増減(東京23区・日本人・年次) 及び 賃貸マンション着工戸数(東京都・年次)



## ▶ 人口増減(東京23区・日本人・月次)



## ▶ マンション賃料インデックス(東京23区・四半期)



- 賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成
  - 人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成
  - マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料」を基に本資産運用会社が作成
- 2013年第四四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出

# ポートフォリオ構築方針

## 用途別投資比率

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

用途	具体的なアセットタイプの例	投資比率 (取得価格ベース)	中長期的な投資比率目標	取得予定資産 取得後
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	47.3%
住居	住居 学生寮、社宅	30～55%	45%程度	45.7%
ホテル	ホテル	0～30%	15%程度 (ホテルは10%程度)	7.0%
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%		—

・ 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)	取得予定資産 取得後
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	77.7%

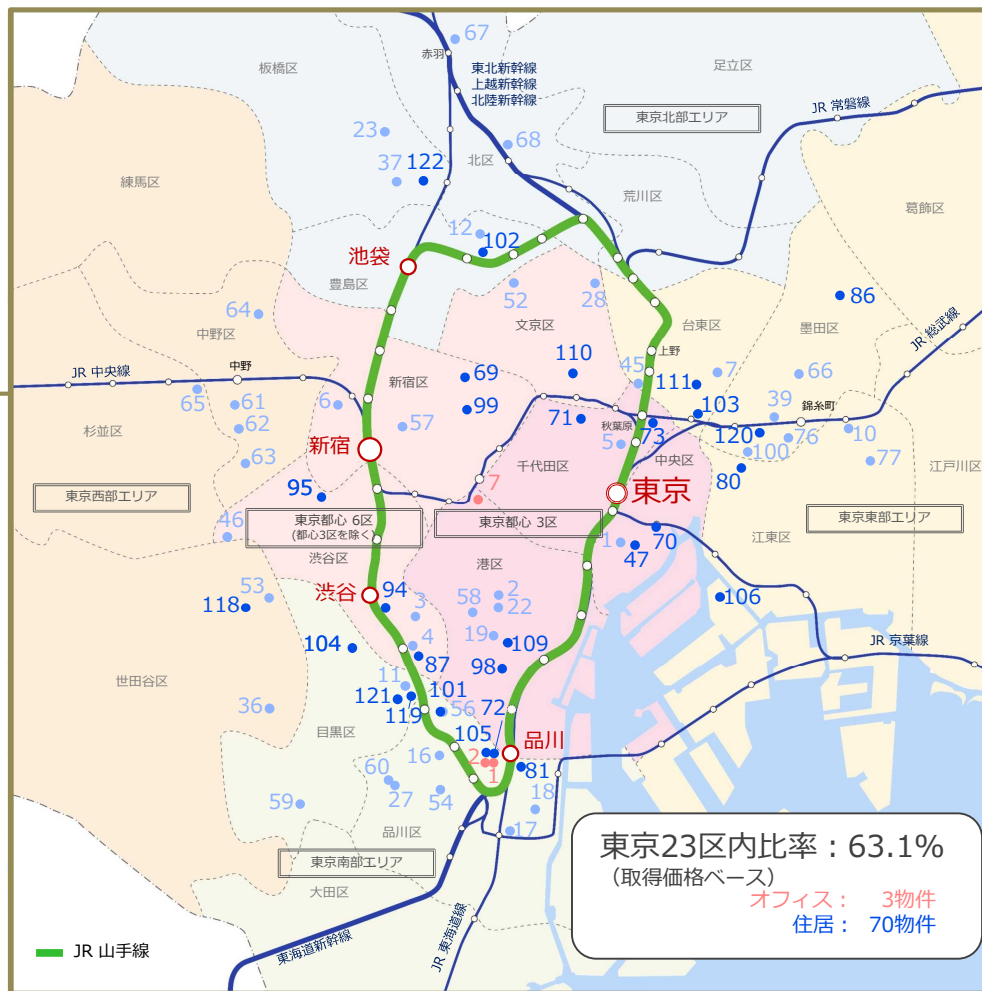
# ポートフォリオMAP

(取得予定資産取得後)

## 全119 物件



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



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

記載の数字は物件番号を表しています。



# ポートフォリオ一覧①

## ■ ポートフォリオ概要

用途	物件数	PP物件数	PP比率(%) (取得価格ベース)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	平均 築年数
オフィスビル	7物件	7物件	100.0	245,500	46.5	126,712.51	97.4	11.3年
住居	109物件	84物件	82.7	242,966	46.0	381,528.32	96.8	12.5年
ホテル	2物件	2物件	100.0	39,320	7.4	29,589.06	100.0	9.6年
合計	117物件	92物件	92.0	527,786	100.0	537,829.89	97.2	11.8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14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	13.6	38,577.99	95.5	2011年2月
O-002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.8	19,999.97	100.0	2011年2月
O-003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.3	29,657.53	100.0	2011年2月
O-004	★	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	7.3	17,006.94	100.0	2010年5月
O-005	★	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8	4,554.52	100.0	2015年7月
O-006	★	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	1.2	4,442.75	100.0	2011年3月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4	12,472.81	87.8	2006年1月
オフィスビル計				245,500	46.5	126,712.51	97.4	
R-001	★	エスティメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	95.7	2005年2月
R-002	★	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	90.3	2004年1月
R-003	★	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	96.8	2003年6月
R-004	★	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	92.1	2004年10月
R-005	★	エスティメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	94.8	2004年2月
R-006	★	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	92.2	2004年8月
R-007	★	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	97.4	2004年7月
R-008		エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.5	3,741.01	96.7	2004年7月
R-010	★	エスティメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	94.9	2005年11月
R-011	★	エスティメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	92.4	2005年11月
R-012		エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	97.1	2007年2月
R-013	★	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.6	4,613.04	94.7	2006年3月
R-014		エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	100.0	2006年2月
R-015	★	エスティメゾン南堀江	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	96.8	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	94.7	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	96.5	2006年6月

(2021年10月末日時点)

物件 番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-019	★	エスティメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	90.4	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	94.3	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	98.3	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	98.5	2007年2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	98.3	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	94.9	2008年1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	99.5	2007年11月
R-033	★	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	0.4	3,924.58	98.6	2007年12月
R-034	★	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	1,500	0.3	3,118.11	98.5	2008年2月
R-035	★	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	801	0.2	2,163.98	100.0	2006年11月
R-036	★	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	100.0	2008年1月
R-037	★	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	94.1	2008年3月
R-038	★	シャームゾンステージ博多	福岡県福岡市	2,360	0.4	9,614.80	100.0	2005年1月
R-039	★	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	100.0	2006年9月
R-040	★	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	99.0	2005年2月
R-041	★	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,950	0.4	4,427.65	98.3	2008年10月
R-042	★	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	96.4	2007年2月
R-043	★	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	0.1	1,798.97	93.2	2006年6月
R-044	★	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	0.4	7,514.76	100.0	1996年2月
R-045	★	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	94.9	2006年2月
R-046		エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	97.5	2004年9月
R-047	★	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	1.2	6,177.20	90.9	2006年2月
R-048	★	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	1,050	0.2	2,016.79	100.0	2008年8月
R-049	★	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	812	0.2	2,168.59	100.0	2007年7月
R-050	★	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	0.2	6,728.20	100.0	2005年8月
R-051	★	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100.0	2006年2月
R-052	★	エスティメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	88.1	2009年8月
R-053	★	エスティメゾン代沢	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	96.8	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	93.9	2007年11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	93.9	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	96.0	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	100.0	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	96.0	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	97.8	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	98.9	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	91.6	2009年10月

# ポートフォリオ一覧②

(2021年10月末日時点)

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-063		エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	94.4	2009年 2月
R-064		エステイメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	97.0	2009年 10月
R-065		エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	96.7	2009年 3月
R-066	★	エステイメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.5	3,180.90	98.3	2010年 4月
R-067	★	エステイメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	97.6	2009年 11月
R-068		エステイメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	95.5	2010年 7月
R-069	★	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	0.3	1,650.66	89.3	2012年 11月
R-070	★	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	0.3	1,382.32	91.2	2012年 11月
R-071	★	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	0.4	1,819.90	97.3	2013年 3月
R-072	★	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	0.6	2,512.91	95.9	2011年 1月
R-073	★	シャームゾンステージ秋葉原	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100.0	2006年 10月
R-074	★	エステイメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	0.5	4,809.68	93.4	2007年 10月
R-075	★	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.5	5,213.51	98.1	2006年 2月
R-076	★	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.6	9,469.65	96.2	2008年 1月
R-077	★	エステイメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	96.4	2007年 9月
R-078	★	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市	2,070	0.4	5,704.63	98.6	2007年 4月
R-079	★	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	0.9	13,812.40	100.0	1999年 11月
R-080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.4	2,180.78	97.7	2013年 5月
R-081	★	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	0.4	2,107.88	100.0	2014年 2月
R-082	★	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	0.6	7,360.37	91.0	2008年 12月
R-083	★	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	0.4	6,019.09	100.0	2009年 11月
R-084	★	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	0.2	4,102.08	95.3	2009年 10月
R-085	★	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2,309	0.4	10,268.74	98.7	2011年 2月
R-086	★	シャームゾンステージ八広	東京都墨田区	1,910	0.4	3,409.16	100.0	2011年 1月
R-087	★	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	0.8	3,010.66	99.2	2014年 6月
R-088		シャームゾンステージ金沢西泉	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100.0	2007年 9月
R-089		エステイメゾン鶴の森	三重県四日市市	830	0.2	2,280.00	100.0	2009年 4月
R-091	★	シャームゾンステージ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	99.0	2010年 1月
R-092	★	プライムメゾン横浜日本大通	神奈川県横浜市	4,870	0.9	5,461.13	97.8	2014年 6月
R-093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.1	15,341.68	98.9	2002年 2月
R-094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.5	1,972.59	93.6	2014年 7月
R-095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.6	2,879.20	97.4	2014年 12月
R-096		エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	100.0	2005年 8月
R-098	★	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	0.9	3,923.76	91.1	2015年 6月
R-099	★	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	0.8	4,099.04	88.0	2015年 10月
R-100	★	エステイメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	100.0	2017年 2月
R-101	★	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	1.5	6,772.89	94.3	2016年 5月
R-102	★	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	0.7	3,921.35	93.5	2017年 1月

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-103	★	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	0.3	2,033.06	89.8	2016年 10月
R-104	★	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.5	1,779.17	91.6	2017年 1月
R-105	★	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	0.6	3,569.73	93.3	2011年 1月
R-106	★	エステイメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	95.9	2008年 2月
R-108		エステイメゾン井尻	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100.0	2008年 1月
R-109	★	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	0.4	1,387.12	89.5	2017年 10月
R-110	★	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	0.5	2,423.46	93.3	2018年 3月
R-111	★	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	0.4	2,259.40	95.8	2018年 11月
R-112	★	エステイメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,020	0.6	6,808.84	100.0	1990年 7月
R-113		エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	0.1	1,731.52	100.0	2006年 2月
R-114		シャームゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市	865	0.2	2,552.40	100.0	2006年 1月
R-115		エステイメゾン東別院	愛知県名古屋市	2,190	0.4	4,856.22	100.0	2009年 2月
R-116	★	エステイメゾン萱場	愛知県名古屋市	900	0.2	2,170.80	96.2	2012年 2月
R-117	★	エステイメゾン白壁南	愛知県名古屋市	660	0.1	1,240.28	100.0	2014年 1月
R-118	★	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2,580	0.5	1,991.72	98.3	2019年 12月
R-119	★	プライムメゾン目黒	東京都目黒区	2,310	0.4	1,335.62	92.6	2018年 8月
R-120	★	プライムメゾン両国	東京都墨田区	1,530	0.3	1,499.10	91.0	2019年 2月
住居計				242,966	46.0	381,528.32	96.8	
H-001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.3	18,092.98	100.0	2010年 5月
H-002	★	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	22,120	4.2	11,496.08	100.0	2013年 10月
ホテル計				39,320	7.4	29,589.06	100.0	

## ■ 第15期取得済物件（2021年11月1日取得）

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

## ■ 第15期取得予定物件（2022年2月1日取得予定）

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

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

# 期末鑑定価額一覧①

(価格時点：2021年10月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法				鑑定NOI(百万円)	
		前期比	前期比			収益価格(百万円)	直接還元率(%)		収益価格(百万円)	割引率(%)		最終還元率(%)		
							前期比	前期比		前期比	前期比	前期比		前期比
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	89,100	-	70,119	18,980	92,000	3.2	-	87,800	3.0	-	3.4	-	2,963
O-002	御殿山SHビル	61,700	-	49,606	12,093	63,200	3.3	-	61,000	3.3	-	3.5	-	2,063
O-003	本町南ガーデンシティ	56,000	△400	42,483	13,516	57,500	3.5	-	55,400	3.2	-	3.7	-	2,040
O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	44,800	-	36,439	8,360	45,700	3.4	-	43,900	3.2	-	3.6	-	1,554
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	6,410	20	4,220	2,189	6,580	3.6	-	6,330	3.7	-	3.8	-	239
O-006	広小路ガーデンアベニュー	7,190	-	6,167	1,022	7,310	4.1	-	7,140	3.9	-	4.3	-	306
O-007	赤坂ガーデンシティ	30,000	-	28,700	1,299	30,600	3.4	-	29,700	3.2	-	3.6	-	1,033
オフィスビル計		295,200	△380	237,737	57,462	302,890	-	-	291,270	-	-	-	-	10,201
R-001	エステメゾン銀座	7,320	200	6,471	848	7,560	3.5	△ 0.1	7,220	3.7	△ 0.1	3.7	△ 0.1	272
R-002	エステメゾン麻布永坂	1,940	30	1,763	176	2,000	3.6	△ 0.1	1,920	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	76
R-003	エステメゾン恵比寿Ⅱ	2,340	70	2,020	319	2,400	3.6	△ 0.1	2,320	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	89
R-004	エステメゾン恵比寿	920	4	918	1	946	3.5	△ 0.1	909	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	35
R-005	エステメゾン神田	1,850	50	1,554	295	1,890	3.6	△ 0.1	1,830	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	70
R-006	エステメゾン北新宿	1,770	20	1,539	230	1,800	3.8	△ 0.1	1,760	3.8	△ 0.1	4.0	△ 0.1	70
R-007	エステメゾン浅草駒形	2,450	20	2,092	357	2,490	3.8	△ 0.1	2,430	3.8	△ 0.1	4.0	△ 0.1	98
R-008	エステメゾン川崎	2,760	60	2,403	356	2,810	3.9	△ 0.1	2,740	3.9	△ 0.1	4.1	△ 0.1	114
R-010	エステメゾン亀戸	1,880	40	1,495	384	1,910	4.0	△ 0.1	1,870	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	81
R-011	エステメゾン目黒	1,270	20	1,072	197	1,290	3.5	△ 0.1	1,240	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	47
R-012	エステメゾン巣鴨	1,830	30	1,595	234	1,870	3.7	△ 0.1	1,790	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	72
R-013	エステメゾン京橋	3,070	-	2,956	113	3,110	4.3	△ 0.1	3,050	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	139
R-014	エステメゾン白楽	976	4	891	84	990	4.2	△ 0.1	970	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	45
R-015	エステメゾン南堀江	1,140	10	1,040	99	1,160	4.0	△ 0.1	1,120	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	50
R-016	エステメゾン五反田	3,500	60	3,039	460	3,520	3.9	△ 0.1	3,490	3.6	△ 0.1	4.1	△ 0.1	142
R-017	エステメゾン大井山台	3,000	50	2,725	274	3,060	3.7	△ 0.1	2,980	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	118
R-018	エステメゾン品川シーサイド	2,470	50	2,116	353	2,520	3.7	△ 0.1	2,420	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	96
R-019	エステメゾン南麻布	1,380	10	1,285	94	1,410	3.4	△ 0.1	1,340	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	50
R-021	エステメゾン川崎Ⅱ	2,420	70	1,909	510	2,460	3.9	△ 0.1	2,370	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	97
R-022	エステメゾン麻布十番	3,040	40	2,714	325	3,100	3.4	△ 0.1	2,970	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	106
R-023	エステメゾン板橋本町	1,030	30	902	127	1,050	3.8	△ 0.1	1,010	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	42
R-027	エステメゾン武蔵小山	1,190	20	1,015	174	1,210	3.8	△ 0.1	1,160	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	47
R-028	エステメゾン千駄木	800	18	678	121	814	3.8	△ 0.1	785	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	33
R-030	エステメゾン博多東	2,560	-	2,233	326	2,590	4.6	△ 0.1	2,540	4.6	△ 0.1	4.7	△ 0.1	129
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	2,120	110	1,778	341	2,130	4.3	△ 0.1	2,110	4.2	△ 0.1	4.5	△ 0.1	98
R-034	プライムメゾン東桜	1,660	40	1,433	226	1,670	4.3	△ 0.1	1,650	4.2	△ 0.1	4.5	△ 0.1	76
R-035	プライムメゾン菅場公園	925	19	824	100	930	4.5	△ 0.1	923	4.4	△ 0.1	4.7	△ 0.1	45
R-036	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	871	14	762	108	890	3.8	△ 0.1	863	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	36
R-037	エステメゾン板橋C6	2,830	40	2,478	351	2,870	3.9	△ 0.1	2,810	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	118
R-038	シャームゾンステージ博多	2,740	120	2,405	334	2,730	4.5	△ 0.1	2,750	3.9	△ 0.1	4.7	△ 0.1	137
R-039	エステメゾン錦糸町	1,350	30	1,208	141	1,370	3.9	△ 0.1	1,340	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	57
R-040	エステメゾン武蔵小金井	2,090	60	1,747	342	2,140	3.9	△ 0.1	2,070	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	85
R-041	プライムメゾン御器所	2,140	60	1,968	171	2,160	4.3	△ 0.1	2,130	4.3	△ 0.1	4.5	△ 0.1	99
R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	1,060	20	875	184	1,070	4.1	△ 0.1	1,040	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	45
R-043	プライムメゾン北田辺	671	14	622	48	679	4.4	△ 0.1	662	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	32
R-044	プライムメゾン百道浜	2,150	40	1,912	237	2,160	4.5	△ 0.1	2,140	4.4	0.1	4.7	△ 0.1	109
R-045	エステメゾン秋葉原	2,060	10	1,907	152	2,090	3.9	△ 0.1	2,050	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	86
R-046	エステメゾン笹塚	3,780	100	3,386	393	3,850	3.7	△ 0.1	3,750	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	145
R-047	プライムメゾン銀座イースト	7,000	170	6,058	941	7,090	3.7	△ 0.1	6,960	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	270

# 期末鑑定価額一覧②

(価格時点：2021年10月末日)

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

# 期末鑑定価額一覧③

(価格時点：2021年10月末日)

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

## ■ 第15期取得済物件 (2021年11月1日取得)

(価格時点：2021年9月1日)

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

## ■ 第15期取得予定物件 (2022年2月1日取得予定)

(価格時点：2021年10月末日)

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

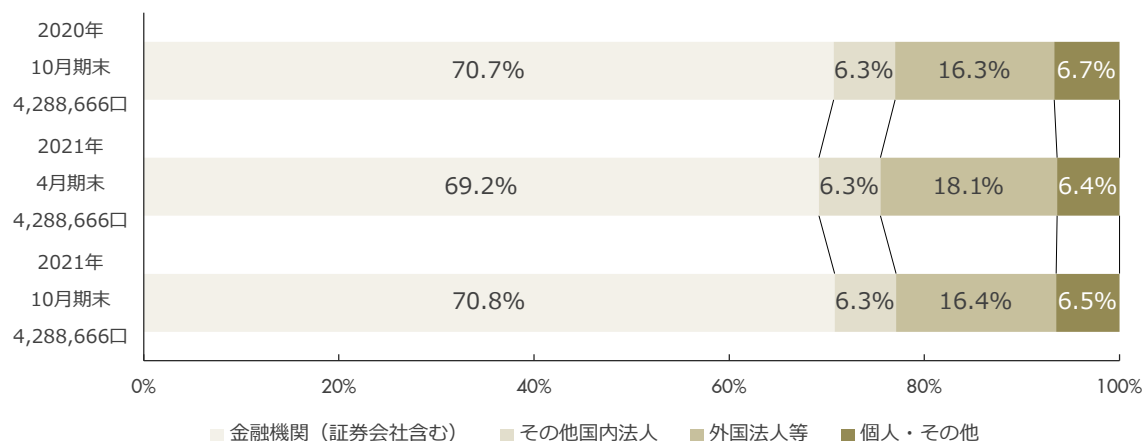
- 「期末算定価額」、「収益価格」、「直接還元率」、「割引率」、「最終還元率」及び「鑑定NOI」は、各不動産鑑定評価書又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された数値に基づき記載しています。
- 「前期比」の算出にあたっては、2021年4月期末時点と2021年10月期末時点の比較を記載し、2021年9月1日に取得した物件については、取得時において入手している鑑定評価書の価格時点と2021年10月期末時点の比較を記載しています。オフィスビル計、住居計、ホテル計及びポートフォリオ合計については、増減額の合計を記載しています。

# 投資主の状況

## ■ 所有者別投資口数

所有者区分	2021年4月期末		2021年10月期末		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	(pt.)
個人・その他	276,300	6.4	278,161	6.5	+1,861	+0.1
金融機関	2,858,920	66.7	2,770,037	64.6	△88,883	△2.1
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	392,239	9.1	367,549	8.6	△24,690	△0.5
信託銀行	2,115,567	49.3	2,060,676	48.0	△54,891	△1.3
生命保険会社	84,500	2.0	80,195	1.9	△4,305	△0.1
損害保険会社	14,300	0.3	—	—	△14,300	△0.3
信用金庫	106,624	2.5	106,090	2.5	△534	—
その他	145,690	3.4	155,527	3.6	+9,837	+0.2
その他国内法人	271,375	6.3	271,440	6.3	+65	—
外国法人等	774,499	18.1	703,511	16.4	△70,988	△1.7
証券会社	107,572	2.5	265,517	6.2	+157,945	+3.7
合計	4,288,666	100.0	4,288,666	100.0	—	—

## ■ 所有者別投資口数の推移 (投資口数ベース)



## ■ 所有者別投資主数

所有者区分	2021年4月期末		2021年10月期末		増減
	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)
個人・その他	18,107	95.6	17,788	95.4	△319
金融機関	198	1.0	196	1.1	△2
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	50	0.3	48	0.3	△2
信託銀行	10	0.1	10	0.1	—
生命保険会社	8	0.0	7	0.0	△1
損害保険会社	1	0.0	—	—	△1
信用金庫	63	0.3	62	0.3	△1
その他	66	0.3	69	0.4	+3
その他国内法人	334	1.8	327	1.8	△7
外国法人等	278	1.5	300	1.6	+22
証券会社	25	0.1	26	0.1	+1
合計	18,942	100.0	18,637	100.0	△305

## ■ 投資主上位5社 (2021年10月期(第14期)末時点)

名称	所有投資口数	所有投資口比率
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	973,034	22.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	725,159	16.9%
積水ハウス株式会社	200,750	4.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	154,911	3.6%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	132,291	3.1%

# 資産運用会社の概要

## ■ 資産運用会社の概要



代表取締役社長  
阿部 亨

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 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	63名(本資料の日付現在)
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

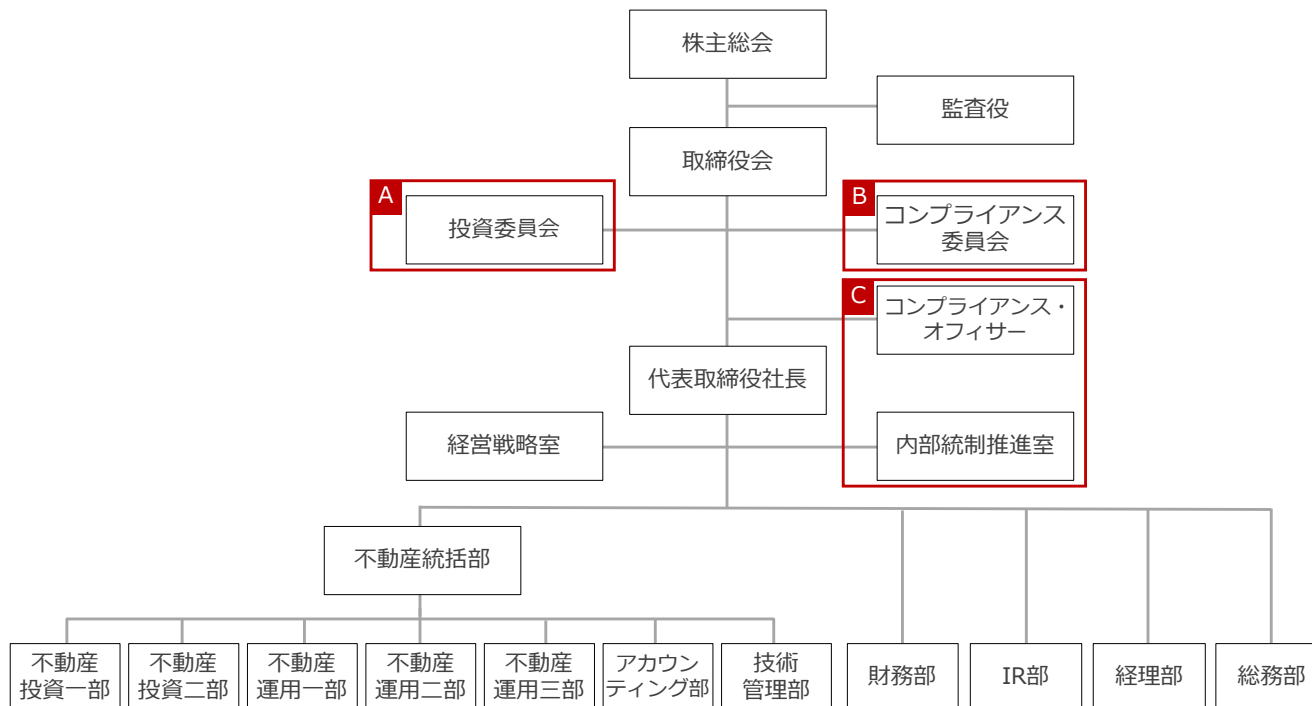
運用報酬① (総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型)	総資産額×(0.12%~0.16%(年率)) <sup>注1</sup>
運用報酬② (DPU及び営業利益連動型)	(DPU <sup>注2</sup> ×営業利益 <sup>注3</sup> ×0.002%)×2(分割割合)
運用報酬③ (取得報酬)	取得の売買代金額×0.3% (利害関係者との取引:なし)
運用報酬④ (譲渡報酬)	譲渡の売買代金額×0.3% (利害関係者との取引:なし)
運用報酬⑤ (合併報酬)	合併の相手方が保有する 不動産関連資産の評価額×0.4%

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

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

注3: 運用報酬②控除前の営業利益です。

## ■ 組織図



## ■ コンプライアンス体制

### A 運用方針その他の資産運用に関する事項等を審議し、決定する機関

#### 投資委員会

代表取締役社長(委員長)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<sup>注</sup>をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。

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

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

#### コンプライアンス委員会

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

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

### C コンプライアンスを担当する機関

#### コンプライアンス・オフィサー

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

#### 内部統制推進室

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

# 各用語について

## P.1(エグゼクティブサマリー)

- 「平均築年数」は、公募増資等に伴い新たに取得（予定含む）した住居5物件の公募増資等公表日時点の築年数を取得（予定）価格で加重平均し算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「公募増資等公表日時点」とは、2021年10月18日時点を行います。本資料において同じです。
- 「平均鑑定NOI利回り(加重平均)」は、各取得（予定）資産の取得公表日において直近に入手した各鑑定評価書に基づく鑑定NOIを各取得（予定）価格で除して算出した鑑定NOI利回りを、取得（予定）価格で加重平均し算出しています。「赤坂ガーデンシティ（追加取得）」は2021年9月1日時点の鑑定評価書、住居5物件については2021年7月1日時点の各鑑定評価書に基づき記載しています。

## P.2(第14期実績と第15期・第16期見込・想定)

- オフィスビルのうち大阪圏、名古屋圏に所在する4物件の稼働率は、本資料の日付現在、いずれも100.0%です。
- 御殿山SHビルの賃貸借契約の「残存期間」は、本資料の日付現在の残存年数を記載しています。

## P.3(公募増資等及び資産取得・入替による収益基盤の強化)

- 「鑑定NOI（合計）」は、譲渡資産については譲渡公表日時点において直近に取得した各鑑定評価書、取得資産については取得公表日時点において直近に取得した各鑑定評価書、取得（予定）資産のうち「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）」については2021年9月1日時点の鑑定評価書、取得（予定）資産のうち「プライムメゾン中目黒」及び「プライムメゾン板橋」については2021年7月1日時点の各鑑定評価書、第14期取得済資産（プライムメゾン下北沢、プライムメゾン目黒、プライムメゾン両国）については2021年7月1日時点の各鑑定評価書に基づく鑑定NOIをそれぞれ記載しています。
- 「鑑定NOI利回り」は、上記「鑑定NOI」を、譲渡資産については譲渡価格にて、取得（予定）資産については取得（予定）価格にて除した数値を加重平均してそれぞれ算出した上で、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「（平均）築年数」は、譲渡資産については譲渡日時点の築年数を当該譲渡資産の取得価格で加重平均して算出しています。また、取得（予定）資産については公募増資等公表日時点における築年数を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

## P.6(ポートフォリオサマリー)

- 「取得予定資産取得後」とは、今後取得を予定している住居2物件（プライムメゾン中目黒、プライムメゾン板橋）の取得後として2022年2月1日時点を行います。本資料において同じです。
- 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団を行います。本資料において同じです。
- 「平均築年数」は、2022年2月1日時点の築年数を取得（予定）価格で加重平均し算出しています。
- 「エステイメゾン横浜青葉台」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。本資料において同じです。
- 「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。本資料において同じです。

## P.7(2021年10月期(第14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います。本資料において同じです。



# 各用語について

## P.9(業績予想(2022年4月期(第15期)・2022年10月期(第16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います。本書において同じです。

## P.12(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。本資料において同じです。

## P.13(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.49～P.51をご参照下さい。

## P.15(オフィスビルポートフォリオ状況)

- 「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.17(オフィスビルテナント属性状況)

- 「レントギャップ」は、2021年10月期(第14期)末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(シービーアールイー(株)が査定した基準階における新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。なお、2021年10月期(第14期)末時点のオフィスビルポートフォリオを基に、2021年11月1日に取得した赤坂ガーデンシティ(追加取得部分)を加え、一棟貸しテナント物件の御殿山SHビル及び賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)を除いて算出しています。

## P.18(住居ポートフォリオ状況)

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

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

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

## P.25(積水ハウスグループによる充実したスポンサーサポート)

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

## P.33(ESGへの取組み⑤ 環境)

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

# 各用語について

## P.42(住居のエリア別賃料動向)

- 「レントギャップ」は、2021年10月期(第14期)末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(スタイルアクト(株)が査定した新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。なお、契約賃料がマーケット賃料を上回っているエンドテナントについては除外し算出しています。

## P.47~48(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.49~51(期末鑑定価額一覧)

- 「プライムメゾン百道浜」及び「エステメゾン東白壁」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」、「エステメゾン」を「EM」、「ガーデンシティ」を「GC」、「ガーデンアベニュー」を「GA」と、また、保有物件のうち「セントレジスホテル大阪」を「StR大阪」、「ザ・リッツ・カールトン京都」を「RC京都」、さらに本投資法人が用いる賃貸借スキームの1つである「賃料固定マスターリース」を「賃料固定ML」と略記することがあります。
- 本資料は特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。



積水ハウス・リート投資法人

