

第20期 2024年10月期 決算説明資料

2024年12月16日



積水ハウス・リート投資法人



ザアイビー オンボーレン

Contents

運用ハイライト

003 運用ハイライトと今後の取組み

成長戦略・方針

005 今後の成長戦略・方針①
006 今後の成長戦略・方針②
007 自己投資口の取得（2025年4月期（第21期）実施）
008 資産入替施策の概要
009 住居（米国）：「シティ リッジ」の追加取得を検討
010 住居（米国）：「シティ リッジ」の特長
011 住居（米国）：成長期待（ワシントンD.C.）
013 資産入替後のポートフォリオ
014 積水ハウスグループ スポンサーサポート
015 鑑定評価額等及び含み益の推移

決算概要・業績予想

017 1口当たり分配金の変動要因（実績）
018 損益比較（実績）
019 1口当たり分配金の変動要因（業績予想）
020 損益比較（業績予想）

内部成長

022 住居（米国）
023 住居（国内）
030 オフィスビル

財務

033 財務の状況

ESG

036 ネットゼロ達成への取組み
037 外部評価及びグリーン認証
038 ZEH（Net Zero Energy House）

Appendix

041 主要経営指標の推移
042 ポートフォリオサマリー
043 アセットタイプ別分散状況
044 住居（国内）：稼働率推移（東京23区タイプ別・国内エリア別）
045 住居（国内）：賃料動向詳細
047 オフィスビル：マーケット状況
048 オフィスビル：テナント属性状況
049 住居（米国）：成長期待
052 住居（米国）：賃貸市場及び「ザ アイビー オン ボーレン」賃料動向
053 住居（米国）：「シティ リッジ」のスキーム図
054 住居（米国）：「シティ リッジ」の収益認識及び為替リスクヘッジ
055 資産入替：赤坂ガーデンシティ譲渡の概要
056 資産入替：2024年10月期（第20期）国内取得物件の概要
057 ESG：外部評価及びイニシアチブ等
059 ポートフォリオ構築方針
060 ポートフォリオ一覧
064 投資主の状況
065 資産運用会社の概要

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。また、本資料で提供している情報は、特段記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、積水ハウス・リート投資法人もしくは積水ハウス・アセットマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、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、過去又は現在の実事に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づいてなされた積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社による仮定又は判断に基づく将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における積水ハウス・リート投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、積水ハウス・リート投資法人の実績、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。

運用ハイライトと今後の取組み

DPU (巡航EPU)	2024年10月期（第20期）実績	2025年4月期（第21期）予想	2025年10月期（第22期）予想
		1,817円 (1,308円) 前期比△278円、公表予想比+68円 (2024年6月17日予想対比)	2,320円 (1,350円)
	実績	環境認識	方針・戦略
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 住居（米国）を取得 <ul style="list-style-type: none"> 第20期：ザ アイビー オン ボーレン 第21期：シティ リッジ（取得済部分） 住居（国内）を取得 <ul style="list-style-type: none"> 第20期：プライムメゾン森下ウエスト他4件 	不動産売買市場において、 <ul style="list-style-type: none"> 国内（住居/オフィスビル）：利上げによるキャッププレートの上昇は見られず、価格は高値圏を維持 米国（住居）：利下げ開始により取引は回復傾向、価格の上昇も一部に見受けられる 	第22期に「赤坂ガーデンシティ」を100%譲渡し、入替に 米国住居「シティ リッジ」 の追加取得を検討
内部成長	■住居（米国）	■住居（米国）	■住居（米国）
	<ul style="list-style-type: none"> ザ アイビー オン ボーレン（SPC期末 2024年7月末） <ul style="list-style-type: none"> 2024年7月末時点 稼働率：91.1% 新規契約時賃料変動率：+2.4% （取得日である5月29日から7月31日まで） 	シアトルは引き続き全米と比較して人口増加率、世帯収入が高く、住宅の賃料水準も高い状態を維持	2026年5月までの最低賃料保証期間内に稼働率の安定性及び向上に加え、賃料の更なる上昇を図る
	■住居（国内）	■住居（国内）	■住居（国内）
	<ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率：96.5%（期中平均稼働率：96.7%） 新規契約時賃料変動率：+6.1%（前期比+1.3pt.） 更新契約時賃料変動率：+1.1%（前期比+0.5pt.） 	大都市圏への人口流入増加から、賃貸住宅市場における賃料上昇傾向は継続中	<ul style="list-style-type: none"> 新規契約時賃料、更新契約時賃料の増額に注力しつつ、リノベーション・バリューアップ施策により更なる賃料増額を図る
■オフィスビル	■オフィスビル	■オフィスビル	
<ul style="list-style-type: none"> 継続保有の方針である4物件の運用は安定的に推移 大阪圏2物件は、更新・再契約において増額交渉に成功 	新規雇用による増床や環境配慮や品質の高いオフィスに対するニーズは増加傾向だが、引き続きエリアや駅距離等による選別が続く状況	入居テナントのニーズを捉えながら、テナント満足度及びテナント定着率向上を目指す	
財務	<ul style="list-style-type: none"> 自己投資口取得20億円(上限)を決定（第21期実施） 総資産LTV：45.3%（第20期末時点） ：46.8%（本資料の日付現在） 	<ul style="list-style-type: none"> 今後緩やかな金利上昇を想定 資金調達における戦略の重要性が拡大 	有利子負債について、固定金利比率を80%以上、平均残存年数は現状の水準を維持する方針
ESG	<ul style="list-style-type: none"> GRESBリアルエステイト評価が「4Stars」に上昇 GHG排出量の削減が進捗、新たな削減目標を設定 	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動への取組み等、中長期的な地球環境への配慮に対する要請が高まっている ESG情報開示の重要性が増大 	<ul style="list-style-type: none"> ESGに配慮した資産運用を通じて社会課題の解決に取り組む 2050年ネットゼロに向けた取組みを推進

・「巡航EPU（1口当たり当期純利益）」は、当期純利益より譲渡損益、減損損失及び譲渡益に係る資産運用報酬を控除し、一時差異等調整引当額（ATA）（譲渡及び減損損失に係るものを除く）を加算した金額を発行済投資口総口数で除した金額を記載しています。本資料において同じです。

・「DPU」とは、「1口当たり分配金」のことをいいます。本資料において同じです。

成長戦略・方針



今後の成長戦略・方針①

低利回り資産の入替施策がほぼ完了し、今後は巡航EPUの増額に注力するフェーズに

ポートフォリオ構築方針の変更
(2024年5月28日付)

住居比率を70~100%に引き上げ、
より住居中心の
ポートフォリオにシフト

そのうち30%を上限に米国住居を
取得することとし、国内における「安定成長」
と米国における「積極的成長」の両方を取り込む

DPU1,800円を上回る水準を維持
巡航EPUの更なる成長及び御殿山SHビル譲渡益計上

巡航EPU1,500円水準の回復
(2026年10月期(第24期)まで)

日本と比較して高い経済成長率を維持しており、
人口も世帯収入も増加している等、
今後も中長期的な経済成長・賃料増加が期待できる

米国における「積極的成長」

国内における「安定成長」

スポンサーパイプライン等を活用し、「戦略的立地」に所在する
「高品質」な「プライム・プロパティ」を引き続き取得及び
安定的かつ継続的な収益が見込める物件を都度検討

成長基盤

日本を代表するハウスメーカーである積水ハウスを
スポンサーとし、積水ハウスグループの不動産開発力及び
運営力等を最大限に活かした住居中心のリート

今後の成長戦略・方針②

譲渡代金の活用施策として物件取得、借入金の返済及び自己投資口の取得を検討

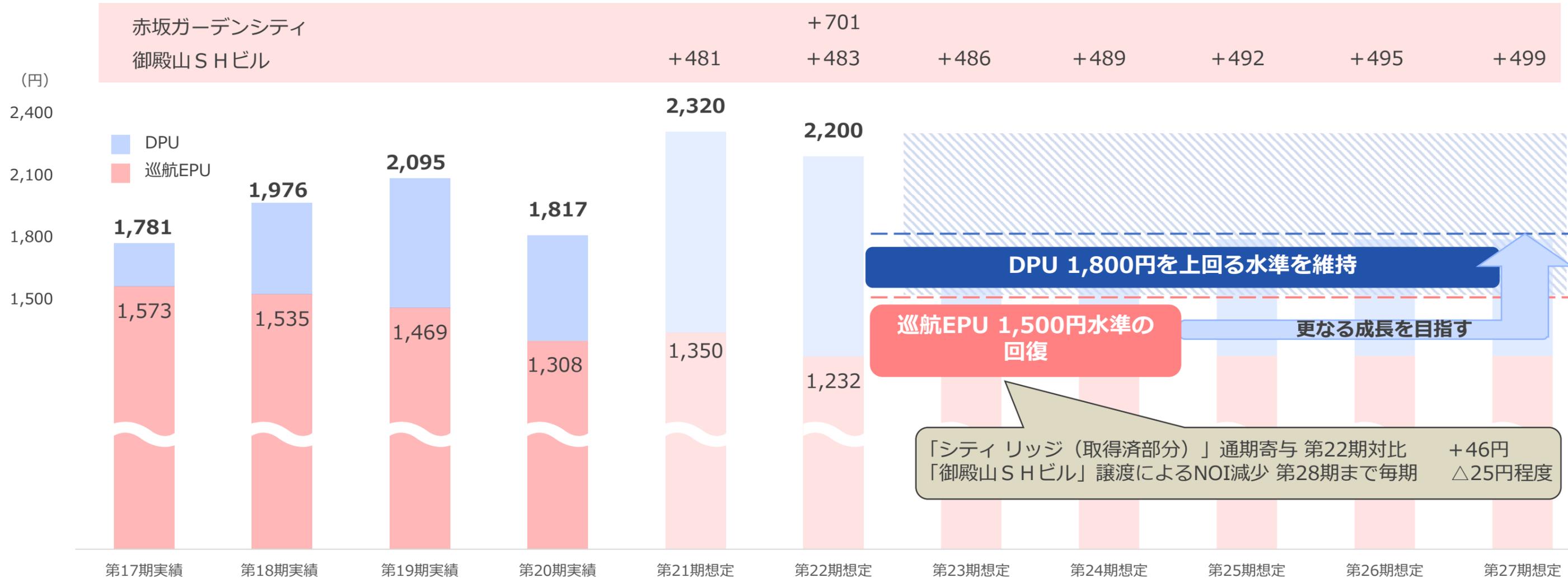
▶ キャッシュイン・キャッシュアウトの推移及びLTV引き上げによる取得余力（概算）

赤坂ガーデンシティ譲渡代金	+515億円						
御殿山S Hビル譲渡代金	+50億円	+50億円	+50億円	+50億円	+50億円	+50億円	+50億円
LTV引き上げによる取得余力（50%まで）	+350億円						
自己投資口の取得	▲20億円						

▶ 1口当たり分配金の想定推移

1口当たり譲渡益（見込）

（単位：円）



- 「赤坂ガーデンシティ譲渡代金」及び「御殿山S Hビル譲渡代金」の金額は、譲渡予定価格から譲渡益（概算）を差し引いて算出しています。譲渡に係る諸経費等は考慮していません。
- 「シティ リッジ（取得済部分）」の1口当たり想定配当額は、第22期及び第23期は1米ドル=148.19円で円換算することを前提としています。
- 上記の「将来の分配金のイメージ」は、本資料の日付現在、本投資法人が目指す分配金の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。

自己投資口の取得（2025年4月期（第21期）実施）

投資口価格が1口当たりNAVを下回る状況が継続しており、2回目の自己投資口の取得を決定

▶ 本投資法人投資口価格の推移



▶ 自己投資口の取得の概要

取得し得る投資口の総数	35,000口（上限） （発行済投資口の総口数（本投資法人保有投資口除く）に対する割合0.8%）
投資口の取得価額の総額	2,000,000,000円（上限）
取得期間	2024年12月17日～2025年3月31日
発行済投資口の総口数 （本投資法人保有投資口除く）	4,381,482口

▶ 自己投資口の取得による効果（試算値）

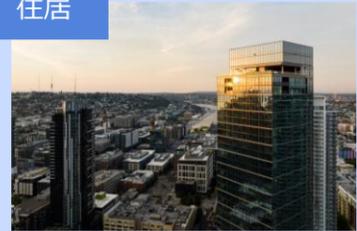
1口当たり予想分配金

2025年4月期 （第21期） 予想	2,320円 → 2,332円（+12円）
2025年10月期 （第22期） 予想	2,200円 → 2,212円（+12円）

・「自己投資口の取得による効果（試算値）」は、本日付で別途公表した「2024年10月期 決算短信（REIT）」に記載の本自己投資口取得等考慮前の1口当たり予想分配金を前提に、本投資法人投資口の2024年11月29日の終値73,100円で、投資口の取得価額の総額の上限に達するまで自己投資口を取得したと仮定した場合における取得投資口数の総数27,359口を取得し、取得した全ての自己投資口を2025年4月期（第21期）中に消却した場合の試算値です。実際の取得投資口の総数及び投資口の取得価額の総額等によって変動する可能性があります。

・本投資法人の投資口価格水準や流動性、市場動向等によっては、取得投資口の総数及び投資口の取得価額の総額が上記の上限に到達せず、又は全く取得が行われない場合があります。

資産入替施策の概要

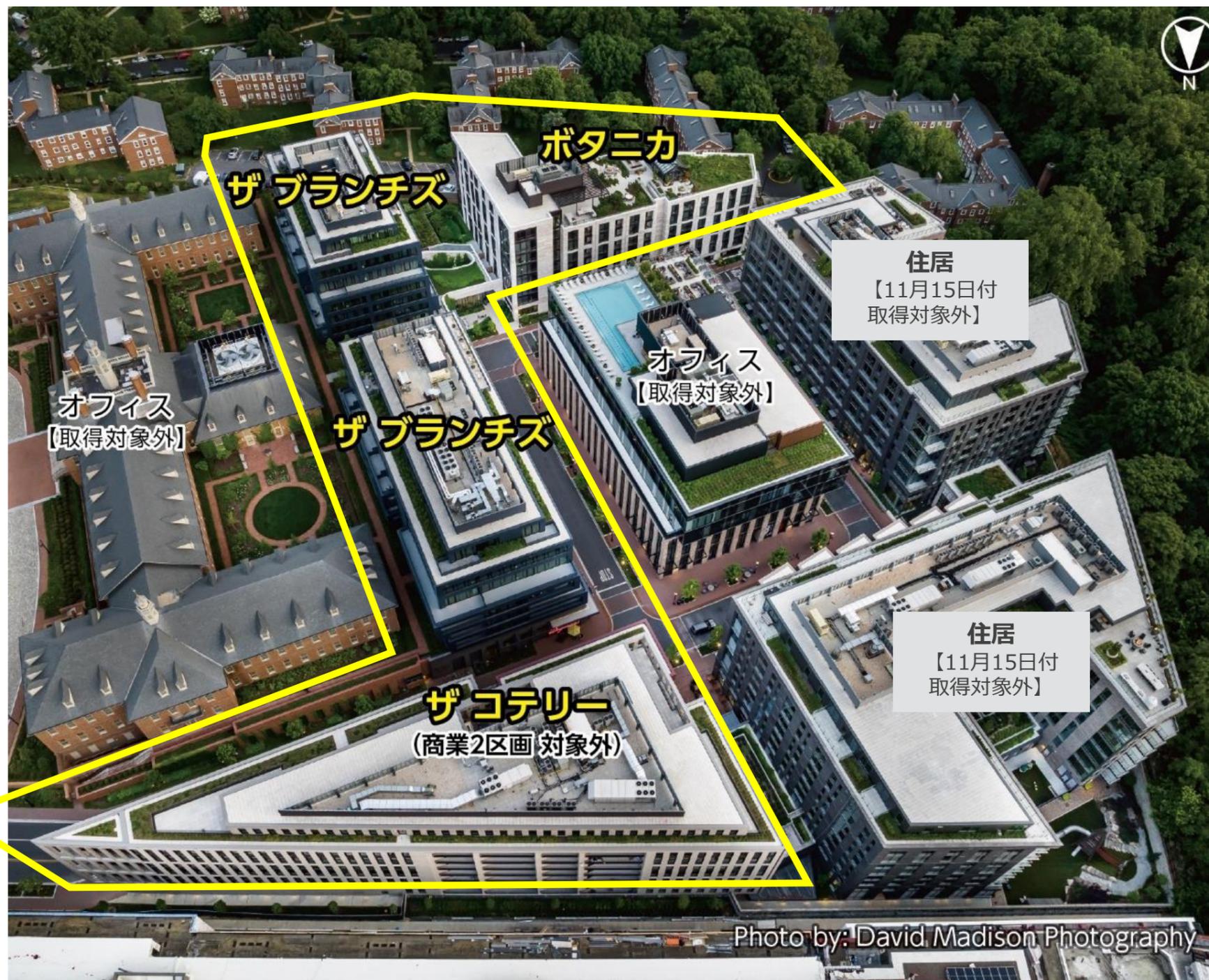
	2024年10月期 (第20期)	2025年4月期 (第21期)	2025年10月期 (第22期)			
譲渡資産	 <p>オフィスビル 御殿山SHビル 第3回/第10回 (10.0%)</p>	 <p>オフィスビル 御殿山SHビル 第4回/第10回 (10.0%)</p>	 <p>オフィスビル 御殿山SHビル 第5回/第10回 (10.0%)</p>			
	 <p>オフィスビル ガーデンシティ 品川御殿山 (49.0%)</p>					
	 <p>オフィスビル 本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (65.0%)</p>	 <p>オフィスビル 本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (35.0%)</p>	 <p>オフィスビル 赤坂 ガーデンシティ</p>			
譲渡 (予定) 価格	65,815百万円	22,575百万円	61,600百万円			
譲渡損益 (見込)	+7,859百万円	+5,249百万円	+5,187百万円			
取得資産	 <p>住居 【米国不動産】 ザ アイビー オン ボーレン (海外SPC)</p>	 <p>住居 PM森下ウエスト</p>	 <p>住居 EM妙典</p>	 <p>住居 【米国不動産】 シティ リッジ (取得済部分) (海外SPC)</p>	 <p>住居 【米国不動産】 シティ リッジ (海外SPC)</p> <p>追加取得 検討</p>	
	 <p>住居 EM南行徳</p>	 <p>PM横浜ウエスト</p>	 <p>EM浦和</p>			
	取得価格	51,479百万円	950百万円	15,550百万円	2,660百万円	40,156百万円
	償却後平均 鑑定NOI利回り	3.7% (想定配当利回り)	3.4%	3.1%	3.7%	3.6% (想定配当利回り)

譲渡代金の活用

住居（米国）：「シティ リッジ」の追加取得を検討

赤坂ガーデンシティの譲渡代金の活用施策として、「シティ リッジ」の追加取得を検討

- 2024年11月15日付で「シティ リッジ」の住居6棟のうち、4棟を取得
- 残り2棟の住居及び入居者用地下駐車場の追加取得を検討



取得済部分の概要

取得日	2024年11月15日
取得価格	279百万米ドル (40,156百万円)
想定鑑定NOI利回り	5.0%
想定配当利回り	3.6%
鑑定評価額 (価格時点)	280百万米ドル (40,227百万円) (2024年4月30日)
建築時期	2022年12月～2023年1月
構造 / 階数	RC造 / 地下3階、地上9階
敷地面積	422,891 Sq/Ft (39,286.49㎡)
延床面積	1,799,846 Sq/Ft (167,205.69㎡)
賃貸可能面積 (戸数)	330,247 Sq/Ft (30,678.12㎡) (350戸)
稼働率 (時点)	91.1% (2024年7月末時点)

・ 住居（米国）「シティ リッジ」の追加取得の検討に関し、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。

住居（米国）：「シティリッジ」の特長

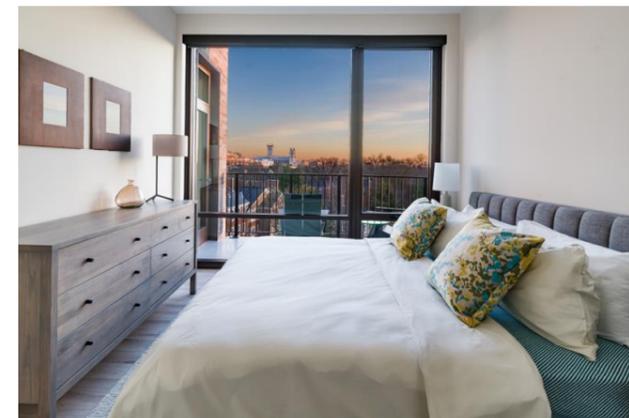
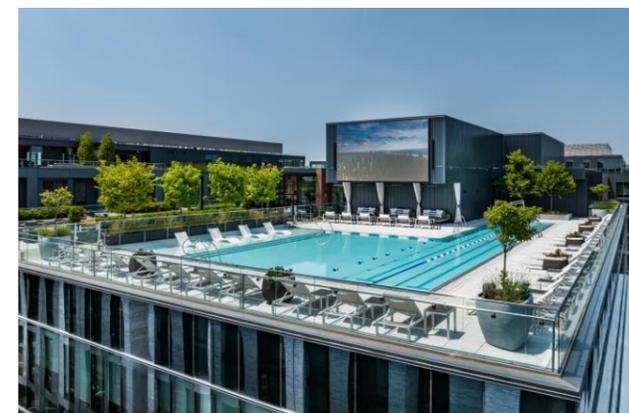
▶ 取得理由

■ ワシントンD.C.への成長期待：

米国の首都であるワシントンD.C.に位置し、連邦政府とそれに関連する業界の雇用者が多いことから、今後も安定的な人口増加率に加え高収入及び高賃料水準が期待できる地域

■ 物件としての魅力：

住居・オフィスビル・商業施設等、複数の棟で構成される複合型コミュニティ施設であり、アメニティも豊富な利便性に特化したラグジュアリー住居



- 環境負荷の低減やエネルギー効率に焦点を当てた米国のグリーンビルディング認証プログラムLEEDでGoldを各棟で取得
- 近隣開発を認証するLEED-ND Goldも取得、ND取得はワシントンD.C.で初、全米では2番目のプロジェクト
- 人々の健康とウェルビーイングに焦点を当てた米国の建築物等の性能評価システム、Fitwelを取得

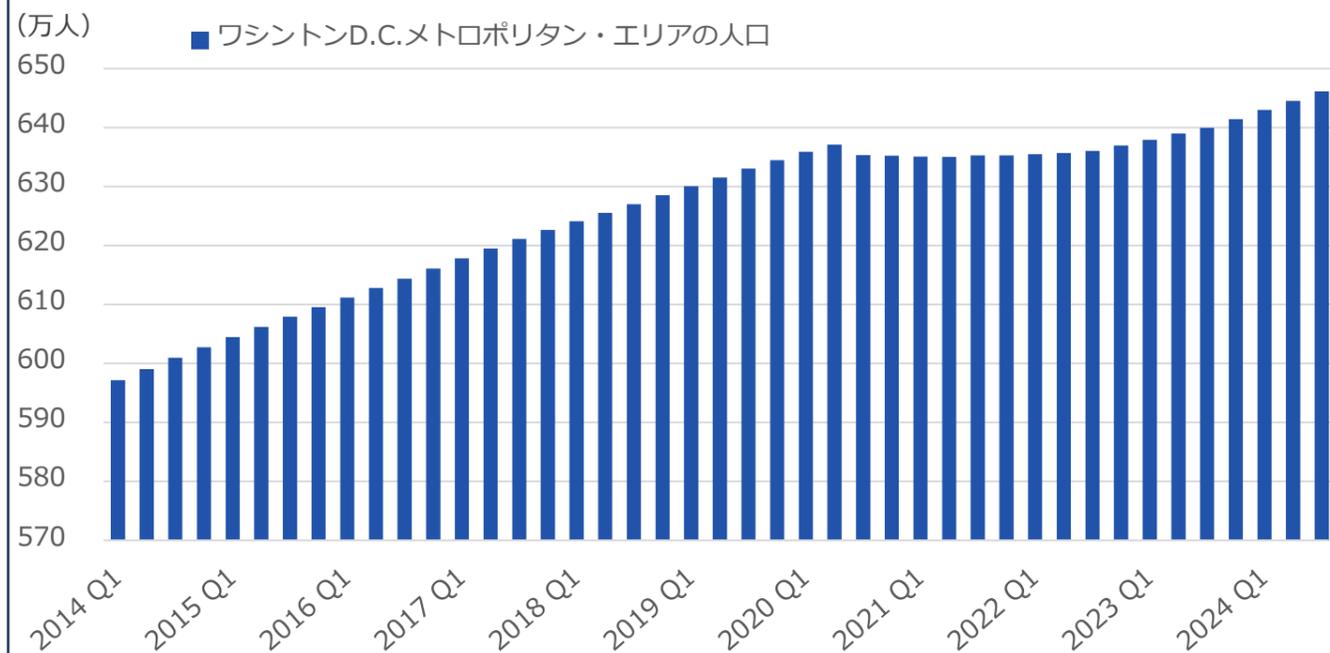
・ 「シティリッジ」の複合型施設のうち、4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地26,536 Sq/ft (2,465.18㎡)の所有権が取得対象となります。

住居（米国）：成長期待（ワシントンD.C.）①

ワシントンD.C.は世帯収入が高く、高賃料水準が安定的に継続する見込み

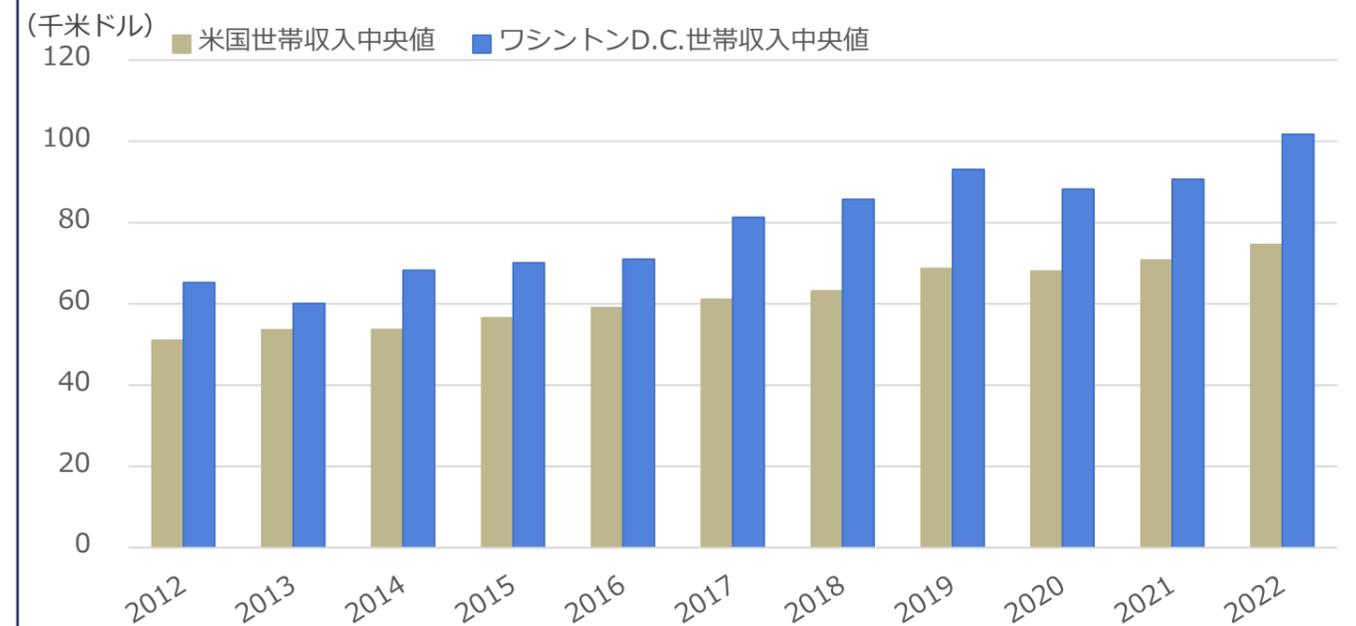
ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアの人口

メトロポリタン・エリアの人口はコロナ禍で一時期減少したものの、直近では右肩上がりで推移をしている。D.C.エリアのみでは、2023年7月1日時点で67.8万人を超え、**州別での人口増加率は7位**となった



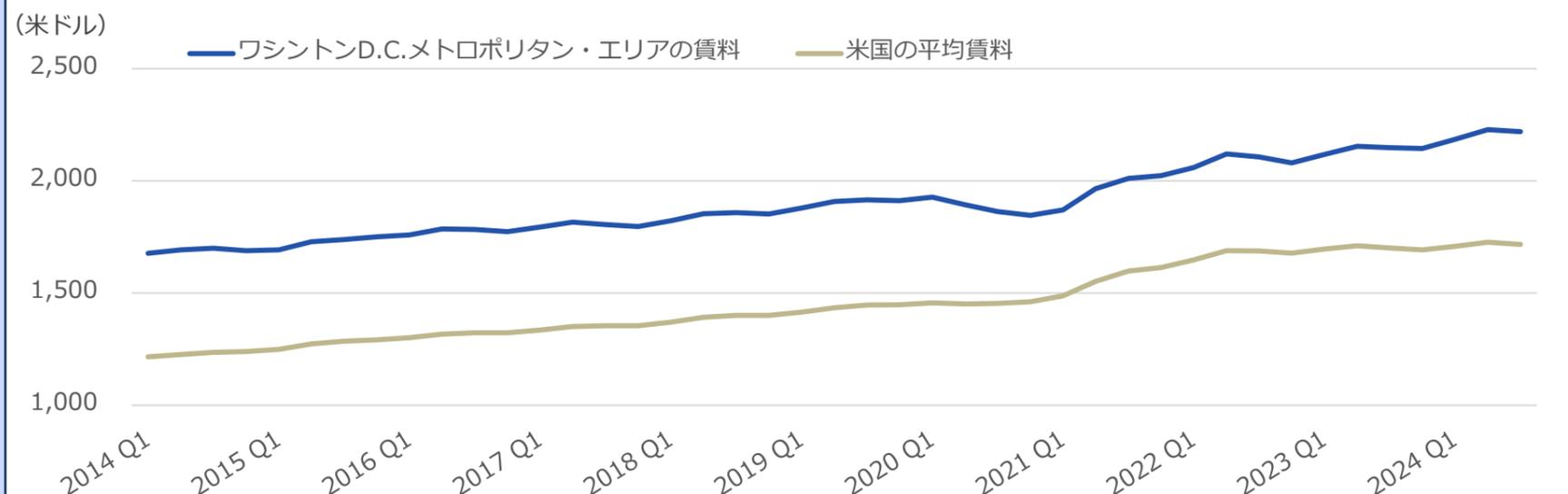
ワシントンD.C.の世帯収入

過去約10年の米国世帯収入の中央値と比較しても、ワシントンD.C.は30%程度上回っており、**2022年の世帯収入中央値は10万米ドル**を超え、州別で見ると2番目に世帯収入中央値が高い州となった



ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアの賃料推移（住宅）

ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアの賃貸住宅市場（マルチファミリー）の平均賃料は2,220米ドル/月（2024年9月末時点）と**全米平均を29.3%上回り、米国の中でも安定的な高水準賃料が実現できている地域**。該当地域の2014年第3四半期から2024年第3半期の10年における住宅の賃料上昇率は30.6%であり、今後も穏やか且つ安定的な賃料増加が期待できる



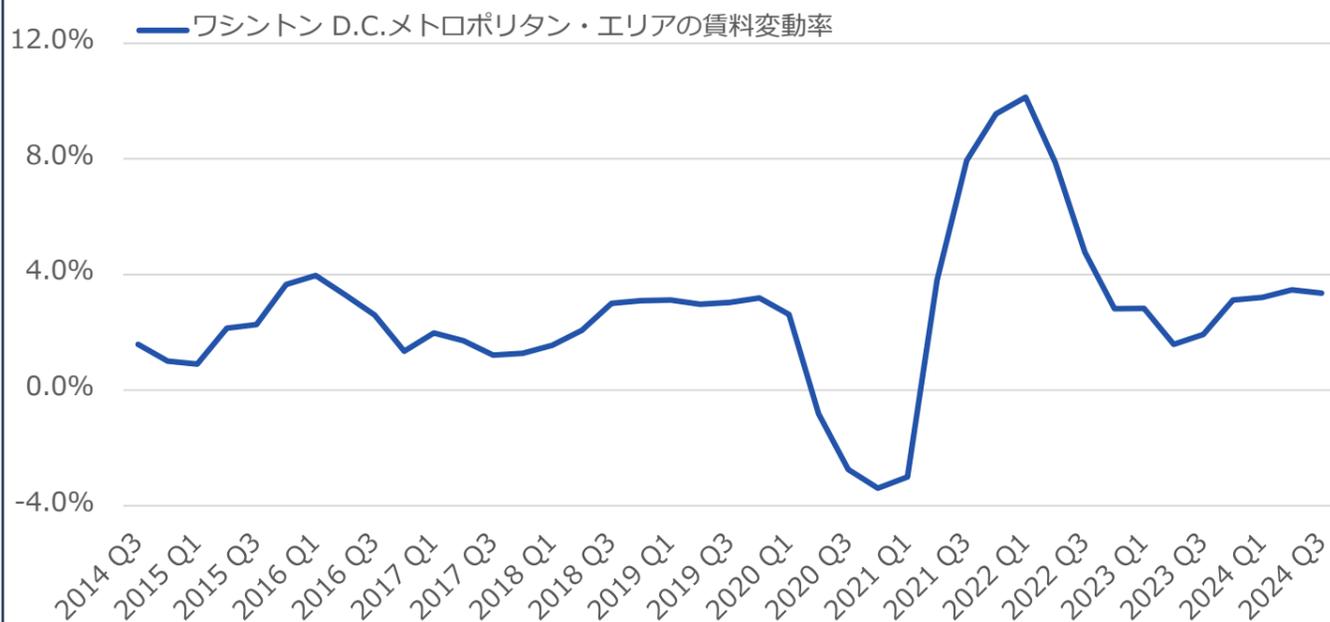
・「ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアの人口」及び「ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアの賃料推移（住宅）」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。
 ・「ワシントンD.C.の世帯収入」は、アメリカ合衆国国勢調査局が発表している「Median Household Income by State: 1984 to 2022」データを基に本資産運用会社が作成しています。

住居（米国）：成長期待（ワシントンD.C.）②

賃貸住宅市場の需給バランスに懸念なく、賃料変動率は+3%程度で推移

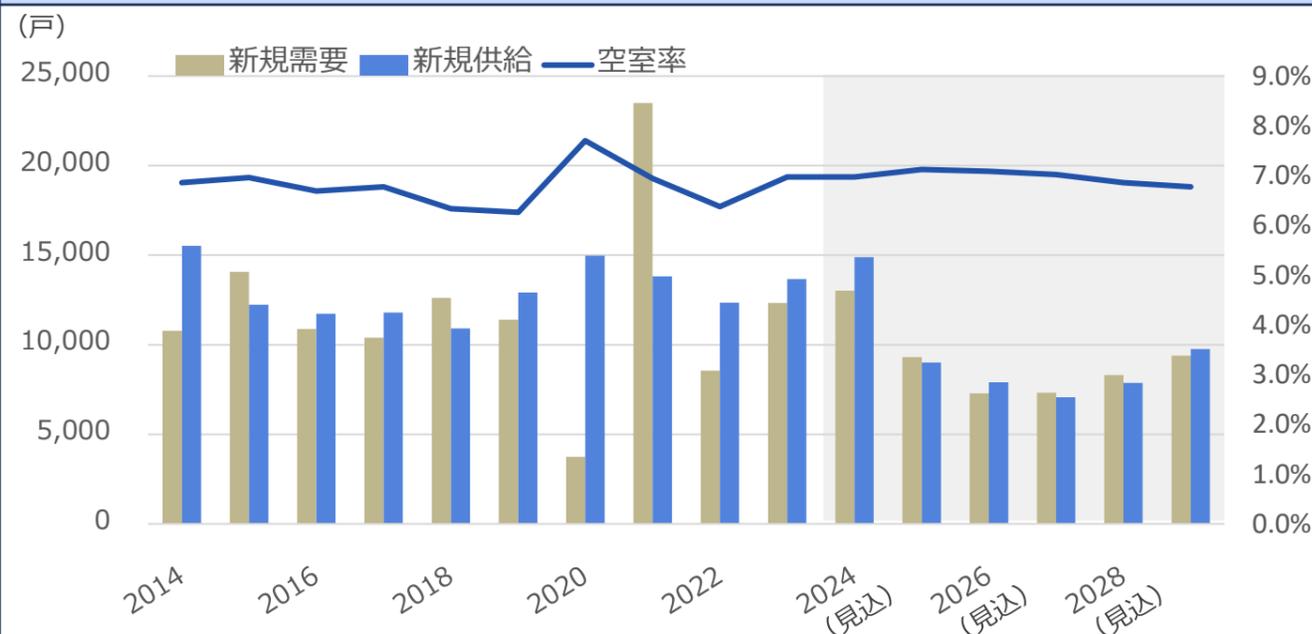
ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアの賃料変動率の推移

コロナ禍で賃料が下落したものの、その後大きく回復。足許は上昇幅が落ち着き、コロナ前水準である**+3%程度で推移**



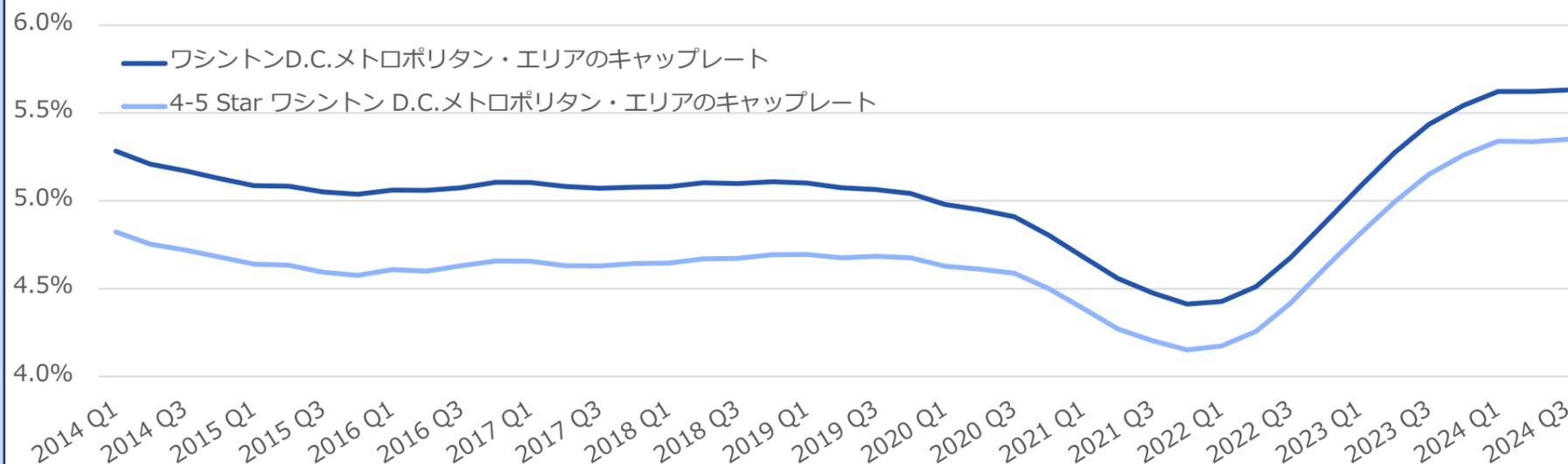
ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアの需給バランス及び空室率

2024年以降、需給は概ねバランスする見込みで大きな懸念はない。**空室率は7%弱で推移する見込み**



ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアのキャップレートの推移

2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端に、ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアのキャップレートも上昇し、**4-5 Star物件のキャップレートは2024年9月末時点で5.4%程度まで上昇**



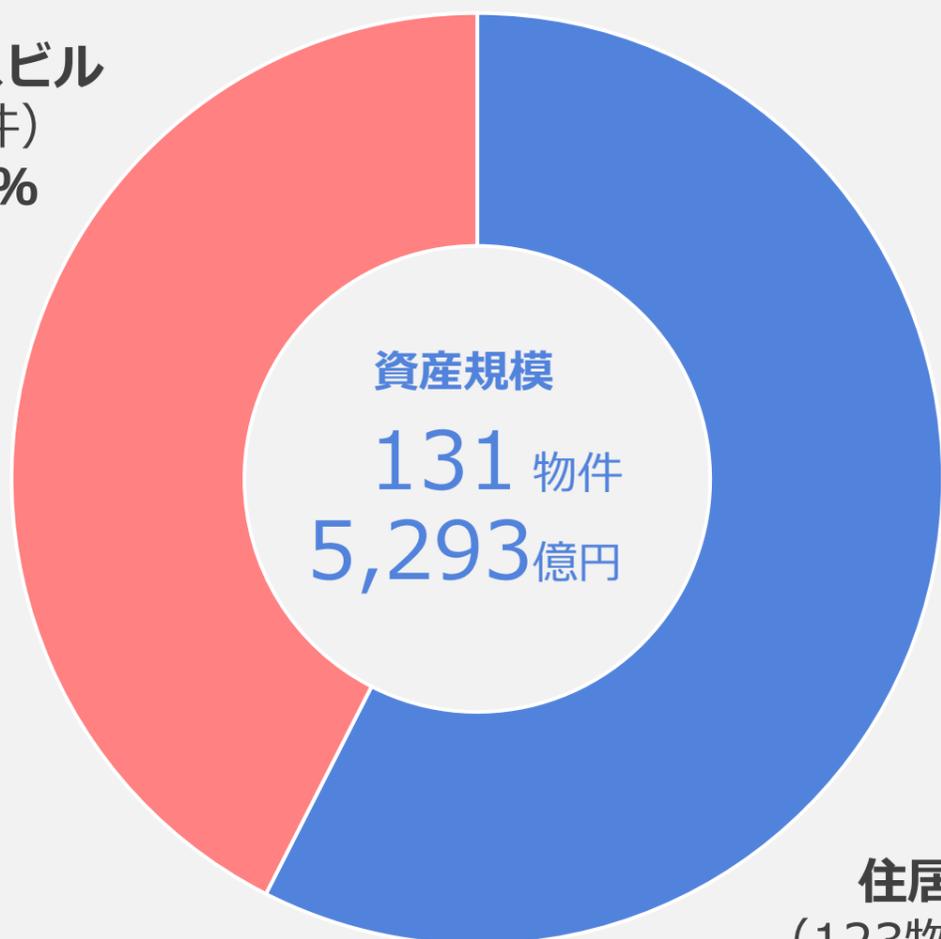
・「ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアの賃料変動率の推移」、「ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアの需給バランス及び空室率」及び「ワシントンD.C.メトロポリタン・エリアのキャップレートの推移」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。

資産入替後のポートフォリオ

住居（米国）「シティリッジ（取得済部分）」の取得により、住居比率は70%超に

2024年4月30日時点
(第19期末時点)

オフィスビル
(8物件)
42.5%



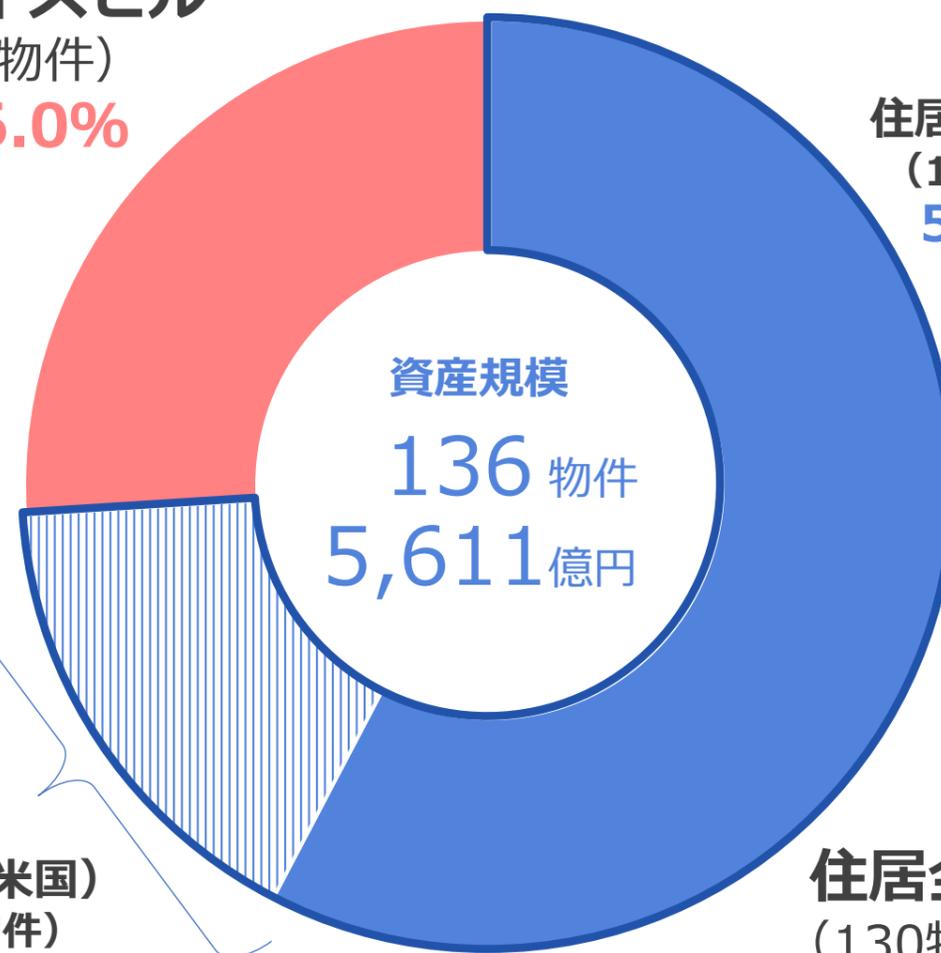
資産規模
131 物件
5,293 億円

住居
(123物件)
57.5%

本資料の日付時点

(「シティリッジ（取得済部分）」取得後)

オフィスビル
(6物件)
26.0%



資産規模
136 物件
5,611 億円

住居（国内）
(128物件)
57.7%

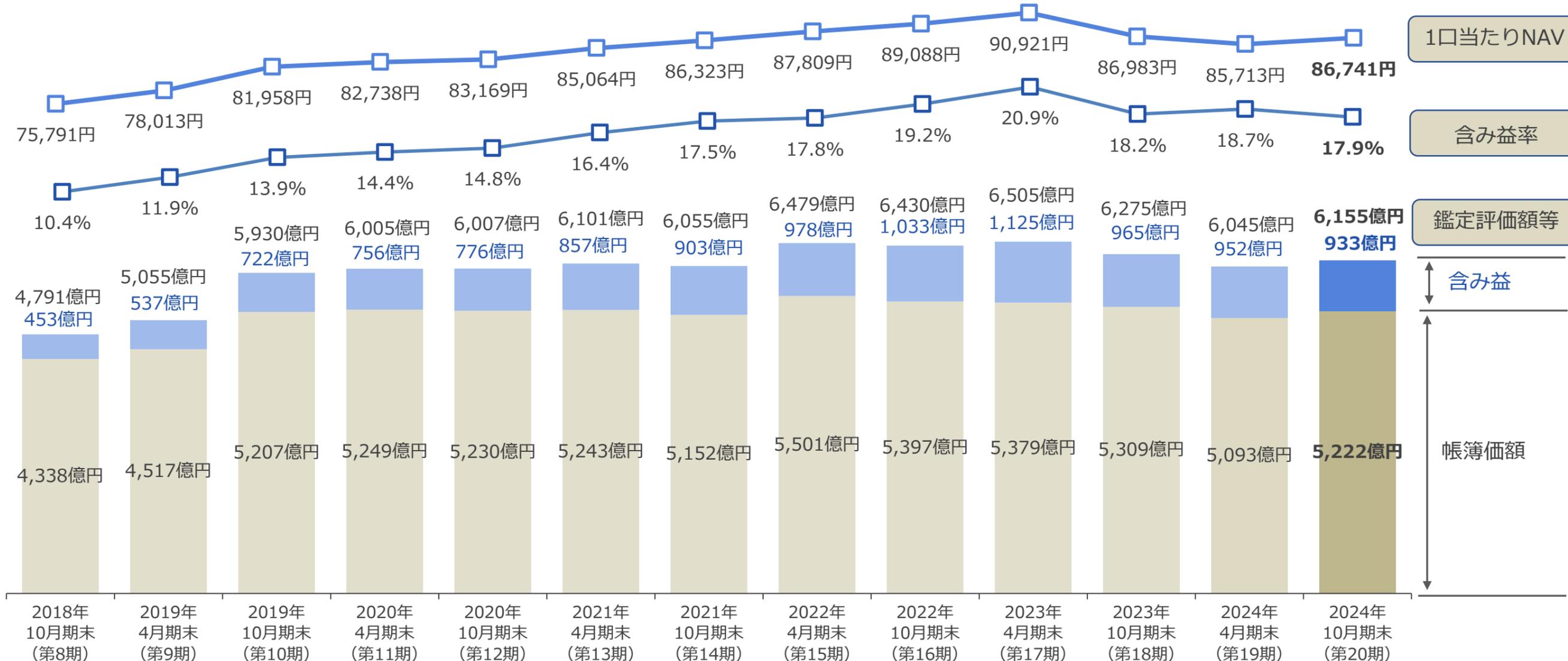
住居（米国）
(2物件)
16.3%
(住居全体のうち22.1%)

住居全体
(130物件)
74.0%

• 比率は取得価格ベースです。

鑑定評価額等及び含み益の推移

住居（国内）の鑑定評価額は上昇するも、オフィスの譲渡益計上により含み益は前期比△18億円の933億円の推移



2024年10月期（第20期）鑑定評価額等のアセットタイプ別内訳

	住居（国内）		住居（米国）		オフィスビル		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
鑑定評価額等	3,812億円	+221億円	509億円	+509億円	1,834億円	△621億円	6,155億円	+110億円
平均キャップレート	3.5%	—	—	—	3.3%	—	—	—
含み損益	636億円	+27億円	△7億円	△7億円	304億円	△38億円	933億円	△18億円
含み損益率	20.0%	△0.4pt.	△1.4%	—	19.9%	+3.7pt.	17.9%	△0.8pt.

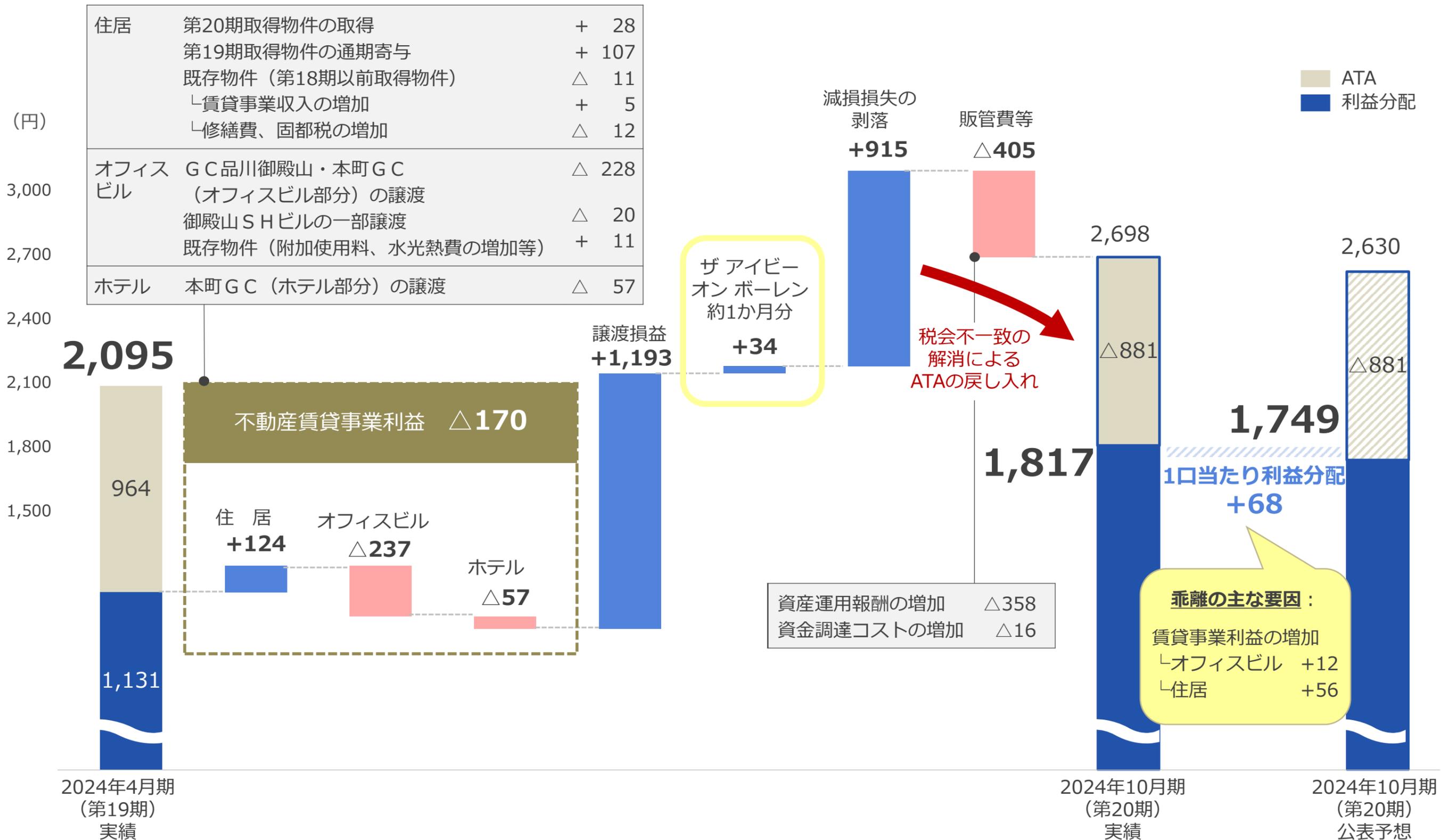
・住居（米国）の鑑定評価額等は、当該米国不動産を保有する各SPCのうち2024年7月末を決算期日とするSPCの純資産の額に、2024年10月末を価格時点とする鑑定評価書に記載された算定価格による当該米国不動産の評価額の洗い替え及び配当金の控除等の調整を行い算出しています。また、住居（米国）の含み損益は、鑑定評価額等より本投資法人の貸借対照表上における当該米国不動産を保有する各SPCに係る帳簿価額の合計を差し引いて算出しています。詳細はP.62及びP.63をご参照ください。

決算概要・業績予想



1口当たり分配金の変動要因(実績)

オフィスビル及びホテルの譲渡により賃貸事業利益が減少するも、
入替施策として新たに取得した住居（国内・米国）が業績に寄与



・ 海外SPCに係る受取配当金の米ドルから円への換算レートは1米ドル=153.654円です。

・ 「オフィスビル」において「既存物件」とは、2024年10月期（第20期）末時点で保有していたオフィスビルから「G C品川御殿山」、「本町G C（オフィスビル部分）」及び「御殿山S Hビル」を除いた物件を指します。

損益比較 (実績)

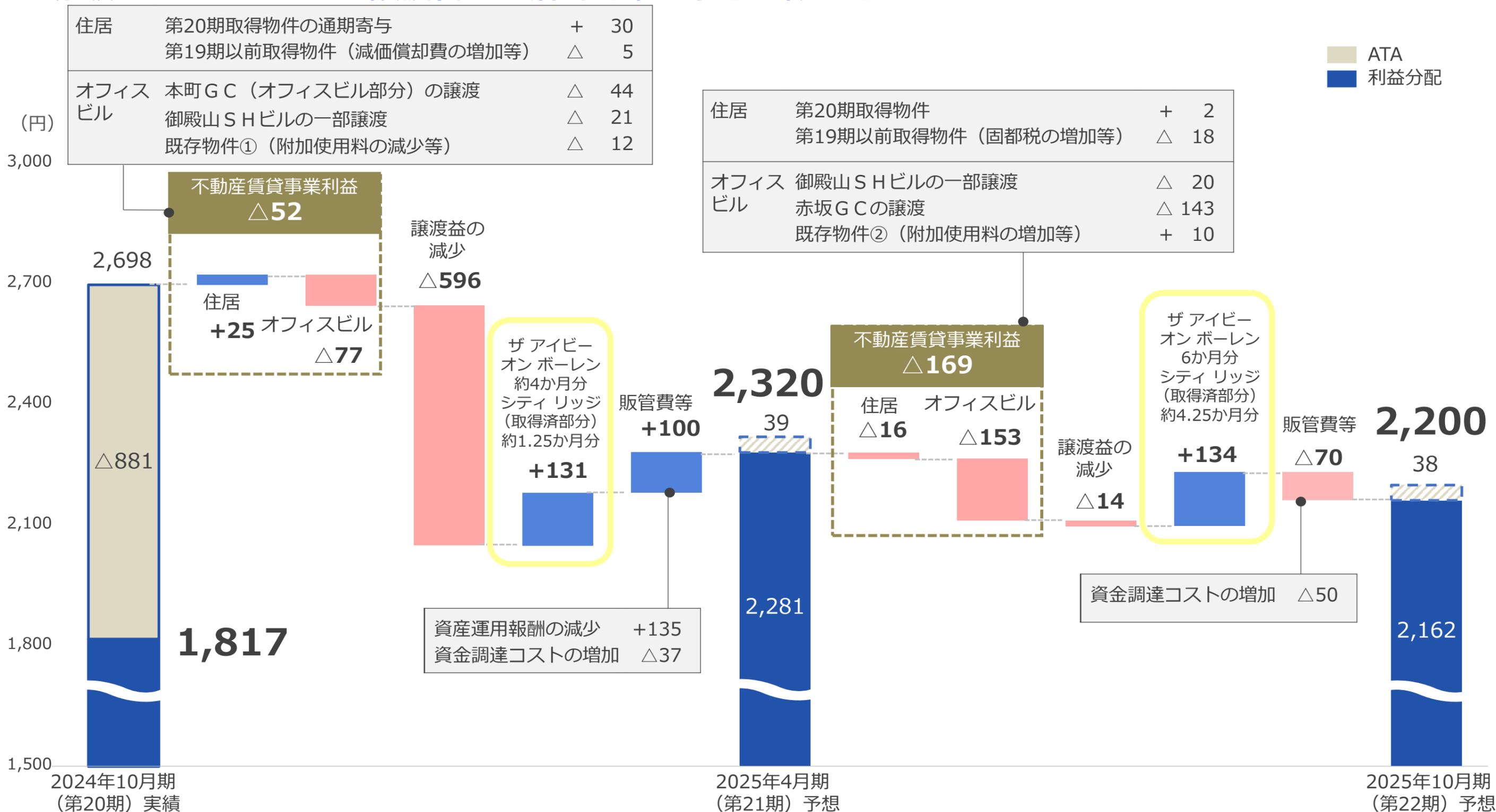
(単位:百万円)

	2024年4月期 (第19期)実績(A)	2024年10月期 (第20期)実績(B)	前期比 (B-A)	主な差異要因	2024年10月期 (第20期)公表予想(C)	公表予想比 (B-C)	主な差異要因
住居 (国内)							
不動産賃貸事業収益	8,875	9,720	+844	+471 賃貸事業利益の増加 (第19期取得物件) +121 賃貸事業利益の増加 (第20期取得物件) △48 賃貸事業利益の減少 (第18期以前取得物件)	9,490	+229	+112 賃貸事業利益の増加 (第20期取得物件) +128 賃貸事業利益の増加 (第18期以前取得物件)
不動産賃貸事業損益	4,537	5,081	+543	↳賃貸事業収入の増加 +24 ↳修繕費の増加 △34	4,833	+248	↳賃貸事業収入の増加 +27 ↳礼金・更新料の増加 +18 ↳修繕費の減少 +14
NOI	6,271	6,951	+679	↳減価償却費の増加 △27 ↳固都税の増加 △17	6,678	+272	↳その他賃貸事業費用の減少 +41 (リーシング費用等)
NOI利回り	4.3%	4.4%	+0.1pt.		4.4%	-	
期中平均稼働率	97.1%	96.7%	△0.4pt.		96.8%	△0.1pt.	
住居 (米国)							
受取配当金	-	148	+148		142	+6	
為替レート (ドル円)	-	153.654円	-		155.90円	△2.246円	
配当金利回り	-	3.3%	-		-	-	
期中平均稼働率	-	91.2%	-		-	-	
オフィスビル							
不動産賃貸事業収益	5,941	3,985	△1,955	△999 賃貸事業利益の減少 (G C品川御殿山・ 本町G C (オフィスビル部分) の譲渡) △90 賃貸事業利益の減少 (御殿山SHビルの一部譲渡)	3,977	+7	+53 賃貸事業利益の増加 (既存物件) ↳附加使用料の増加 +5 ↳水道光熱費の減少 +8
不動産賃貸事業損益	3,647	2,606	△1,040	+15 賃貸事業利益の増加 (新宿ヒロセビル) +33 賃貸事業利益の増加 (既存物件)	2,554	+52	↳修繕費の減少 +13 ↳その他賃貸事業費用の減少 +24 (リーシング費用等)
NOI	4,545	3,120	△1,424	↳附加使用料の増加 +55 ↳水道光熱費の増加 △28	3,067	+52	
NOI利回り	3.5%	3.8%	+0.3pt.		3.7%	+0.1pt.	
期中平均稼働率	95.3%	98.4%	+3.1pt.		98.4%	-	
ホテル							
不動産賃貸事業収益	400	-	△400	△247 賃貸事業利益の減少	-	-	
不動産賃貸事業損益	247	-	△247	(本町G C (ホテル部分) の譲渡)	-	-	
NOI	323	-	△323		-	-	
NOI利回り	3.8%	-	-		-	-	
期中平均稼働率	100.0%	-	-		-	-	
ポートフォリオ							
NOI利回り	3.9%	4.1%	+0.2pt.		-	-	
期中平均稼働率	96.8%	96.6%	△0.2pt.		-	-	

- ・ 前期比「オフィスビル」において「既存物件」とは、2024年4月期 (第19期) 末時点で保有していたオフィスビルから「G C品川御殿山」、「本町G C (オフィスビル部分)」、「御殿山SHビル」及び「新宿ヒロセビル」を除いた物件を指します。
- ・ 公表予想比「オフィスビル」において「既存物件」とは、2024年10月期 (第20期) 末時点で保有していたオフィスビルから「本町G C (オフィスビル部分)」、「御殿山SHビル」及び「新宿ヒロセビル」を除いた物件を指します。
- ・ 上記「損益比較 (実績)」の勘定科目毎の内訳等、詳細は「データブック」をご参照ください。
<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/ir/library.html>

1口当たり分配金の変動要因(業績予想)

オフィスビルの譲渡が賃貸事業利益の減少要因となるが住居（米国）の受取配当金が増加
赤坂ガーデンシティの譲渡代金の活用施策は予想に織り込んでいない



・ 海外SPCに係る受取配当金については、2025年4月期（第21期）は2024年11月15日に締結した為替予約レート1米ドル=153.44円で、2025年10月期（第22期）は株式会社三菱UFJ銀行から取得した2024年11月28日時点における為替予約レート1米ドル=148.19円で円換算することを前提としています。
 ・ 「オフィスビル」において「既存物件①」とは、2024年10月期（第20期）末時点で保有していたオフィスビルから「本町GC（オフィスビル部分）」及び「御殿山SHビル」を除いた物件を指します。また、「既存物件②」とは、2024年10月期（第20期）末時点で保有していたオフィスビルから「本町GC（オフィスビル部分）」、「御殿山SHビル」、「赤坂GC」を除いた物件を指します。次ページにおいて同じです。

損益比較（業績予想）

（単位：百万円）

	2024年10月期 (第20期)実績 (A)	2025年4月期 (第21期)予想 (B)	前期比 (B-A)	主な差異要因	2025年10月期 (第22期)予想 (C)	前期比 (C-B)	主な差異要因
住居（国内）							
不動産賃貸事業収益	9,720	9,996	+276	+133 賃貸事業利益の増加（第20期取得物件） △22 賃貸事業利益の減少（第19期以前取得物件）	10,035	+38	+10 賃貸事業利益の増加（第20期取得物件） △81 賃貸事業利益の減少（第19期以前取得物件）
不動産賃貸事業損益	5,081	5,192	+110	└賃貸事業収入の増加 +62 └礼金・更新料の減少 △16 └減価償却費の増加 △38 └その他賃貸事業費用の増加 △13 (リーシング費用等)	5,121	△70	└賃貸事業収入の増加 +29 └固都税等の増加 △43 └修繕費の増加 △27 └減価償却費の増加 △32
NOI	6,951	7,131	+180		7,093	△38	
NOI利回り	4.4%	4.4%	-		4.4%	-	
期中平均稼働率	96.7%	96.8%	+0.1pt.		96.8%	-	
住居（米国）							
受取配当金	148	721	+572		1,310	+589	
為替レート（ドル円）	153.654円	153.44円	△0.214円		148.19円	△5.25円	
配当金利回り	3.3%	3.4%	+0.1pt.		3.3%	△0.1pt.	
期中平均稼働率	91.2%	93.7%	+2.5pt.		94.5%	+0.8pt.	
オフィスビル							
不動産賃貸事業収益	3,985	3,525	△460	△194 賃貸事業利益の減少 (本町G C（オフィスビル部分）の譲渡) △90 賃貸事業利益の減少（御殿山SHビルの一部譲渡） △50 賃貸事業利益の減少（既存物件①）	2,601	△924	△625 賃貸事業利益の減少（赤坂G Cの譲渡） △89 賃貸事業利益の減少 (御殿山SHビルの一部譲渡) +44 賃貸事業利益の増加（既存物件②）
不動産賃貸事業損益	2,606	2,270	△336	└賃貸事業収入の増加 +22 └附加使用料の減少 △56 └水道光熱費の減少 +25 └管理委託料の増加 △9 └その他賃貸事業費用の増加 △13 (リーシング費用等)	1,600	△670	└附加使用料の増加 +33 └水道光熱費の増加 △17 └管理委託料の減少 +14 └その他賃貸事業費用の減少 +6 (リーシング費用等)
NOI	3,120	2,700	△420		1,957	△743	
NOI利回り	3.8%	3.7%	△0.1pt.		3.0%	△0.7pt.	
期中平均稼働率	98.4%	98.1%	△0.3pt.		99.9%	+1.8pt.	
ポートフォリオ NOI利回り	4.1%	4.1%	-		3.9%	△0.2pt.	
ポートフォリオ 期中平均稼働率	96.6%	96.7%	+0.1pt.		96.8%	+0.1pt.	

・ 上記「損益比較（業績予想）」の勘定科目毎の内訳等、詳細は「データブック」をご参照ください。
<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/ir/library.html>

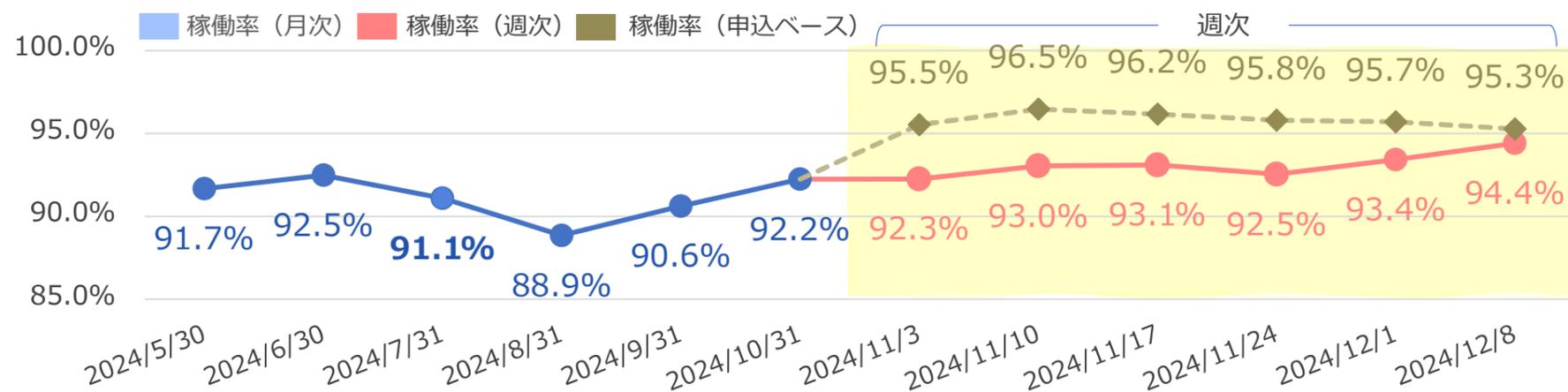
内部成長

【内部成長】住居（米国）：運用状況

本投資法人として初の住居（米国）「ザ アイビー オン ボーレン」を取得

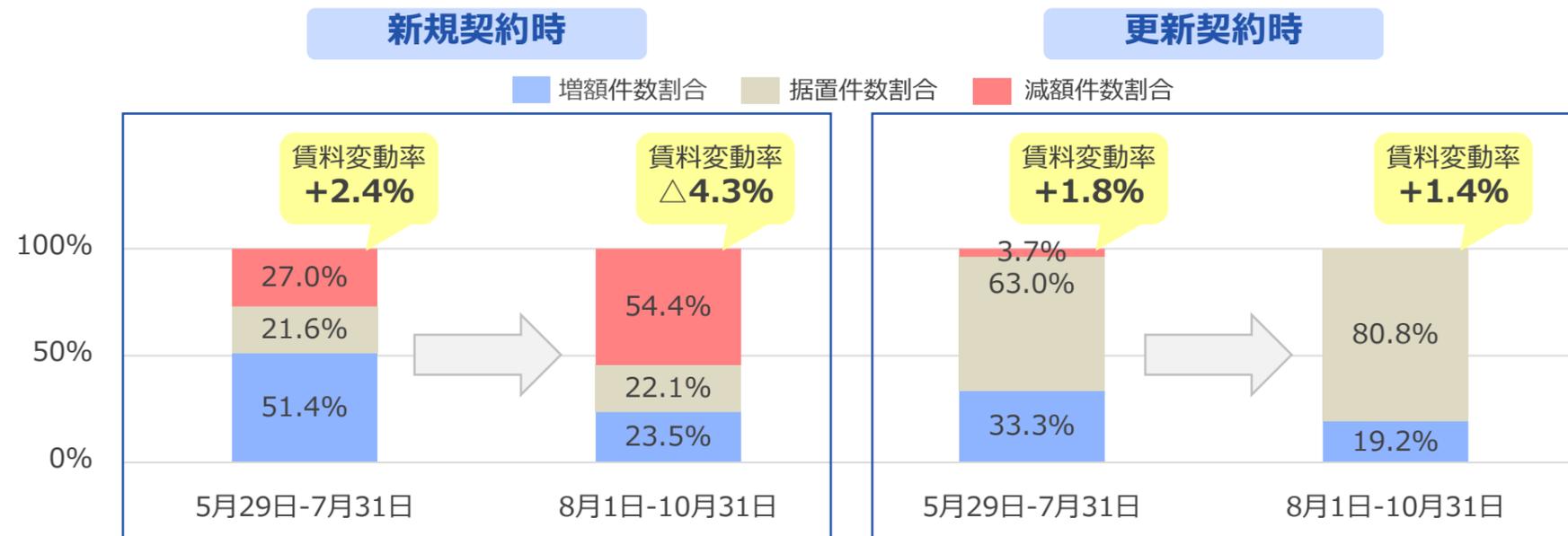
稼働率

米国において6月から9月中旬は引っ越しシーズンであるため、稼働が一時的に低下し、7月末時点の稼働率は91.1%となったが、**足元の稼働率（申込みベース）は95.3%まで上昇**。近隣に**所在する大手IT企業が2025年より週5日出社させる方針を発表**しており、今後高水準での安定稼働を期待



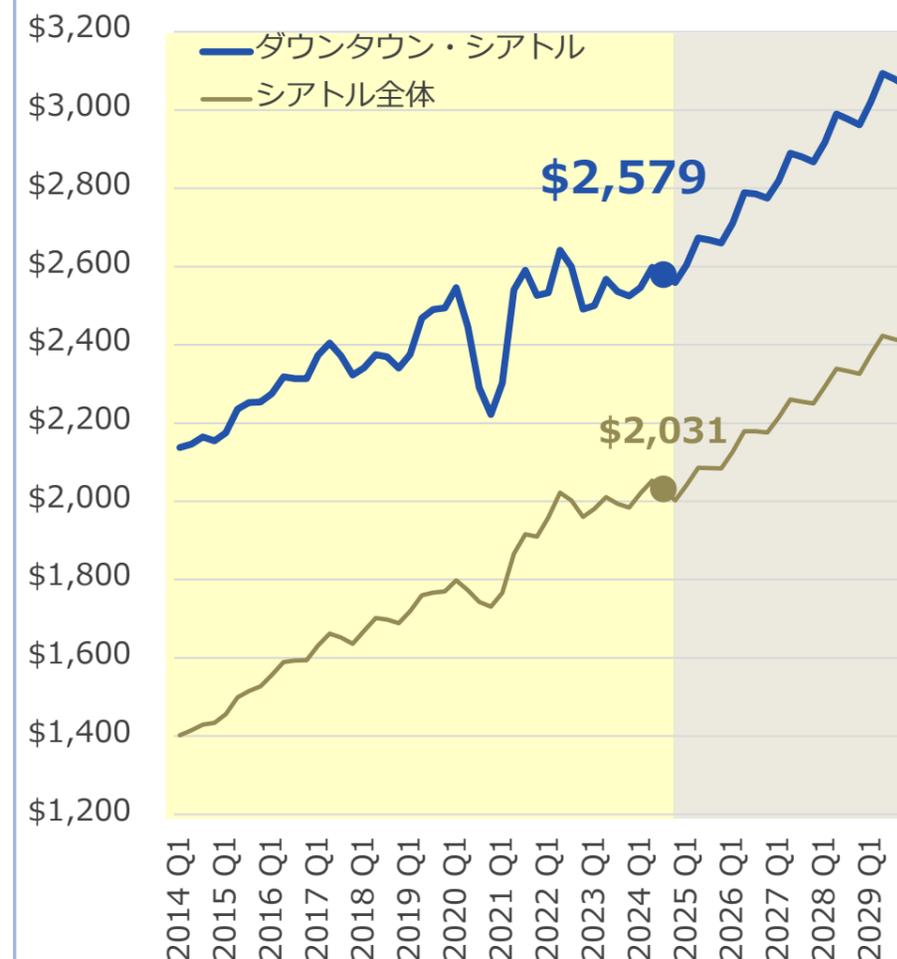
契約時の賃料動向

2026年5月までは最低賃料保証期間中。足許3ヶ月間は稼働率の上昇を重視したことに加え、賃貸市場としては閑散期に入り賃料が下落する傾向があり、賃料変動率はマイナスで着地。引き続き稼働率上昇を重視し、安定稼働が見込まれるタイミングで賃料上昇に取り組む方針



マーケットトレンド (シアトル全体 / ダウンタウン・シアトル)

「ザ アイビー オン ボーレン」が所在するシアトル都心のダウンタウンエリアのマーケットトレンドは2024年9月末時点で\$2,579/戸であり、シアトル全体と比較して27.0%上回っている

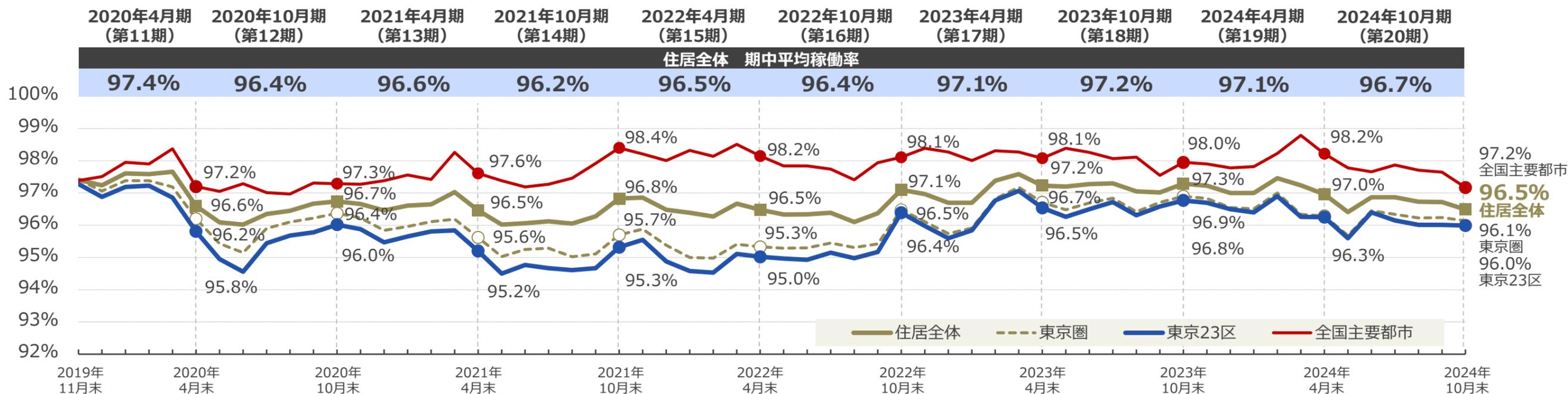


・「マーケットトレンド（シアトル全体 / ダウンタウン・シアトル）」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。

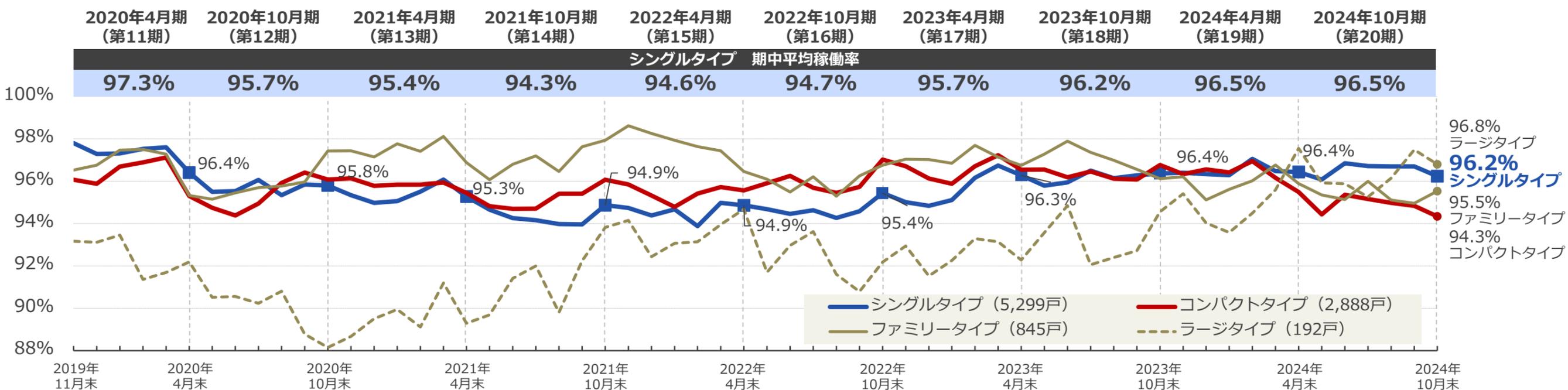
【内部成長】住居（国内）：稼働率推移

期中平均稼働率は住居全体で96.7%、主力であるシングルタイプは96.5%と安定した水準で推移

エリア別稼働率推移



部屋タイプ別稼働率推移

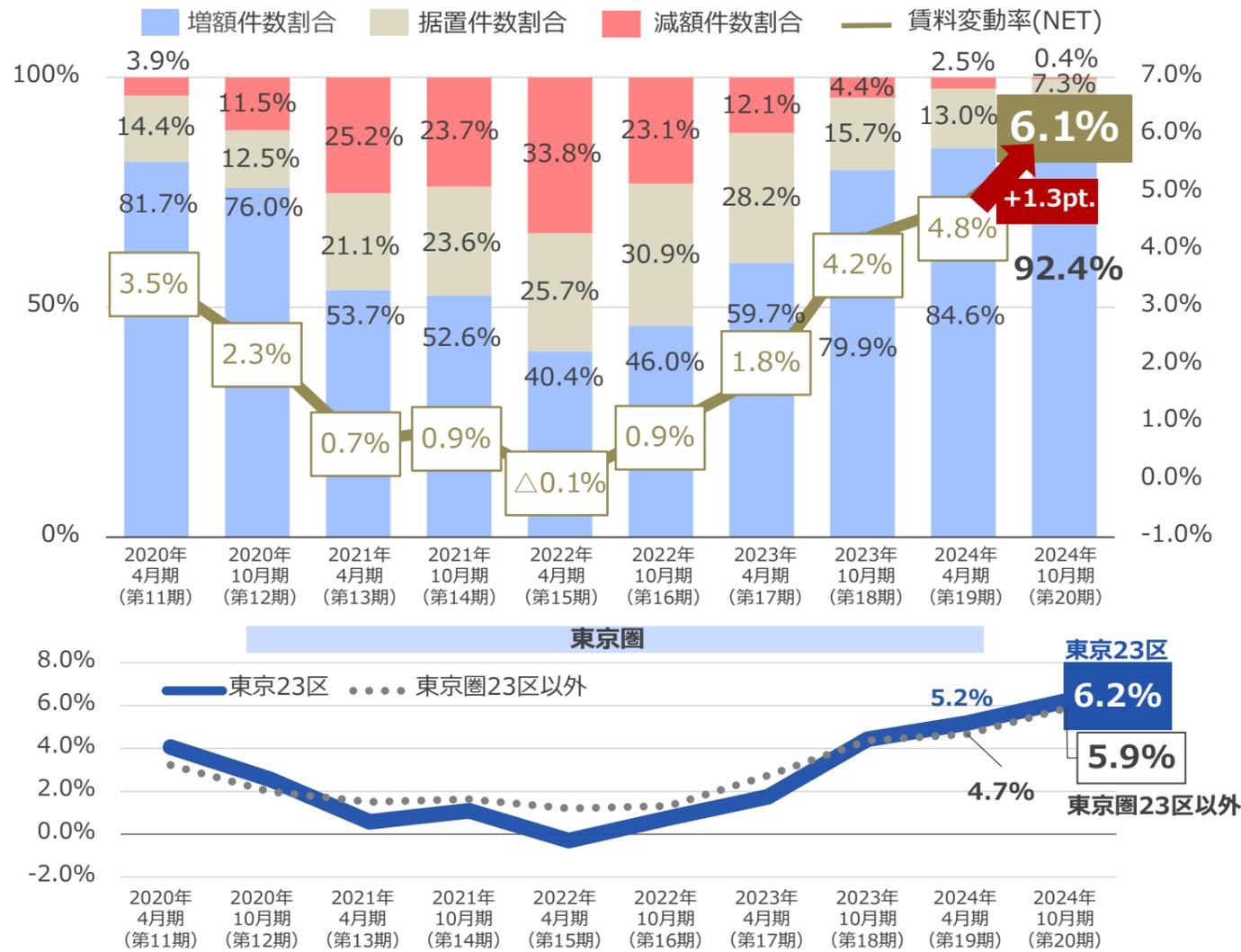


- 「住居全体」の稼働率に、住居（米国）は含んでおりません。
- 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P.67を参照。
- 部屋タイプ別の戸数は、2024年10月末日時点に記載しています。

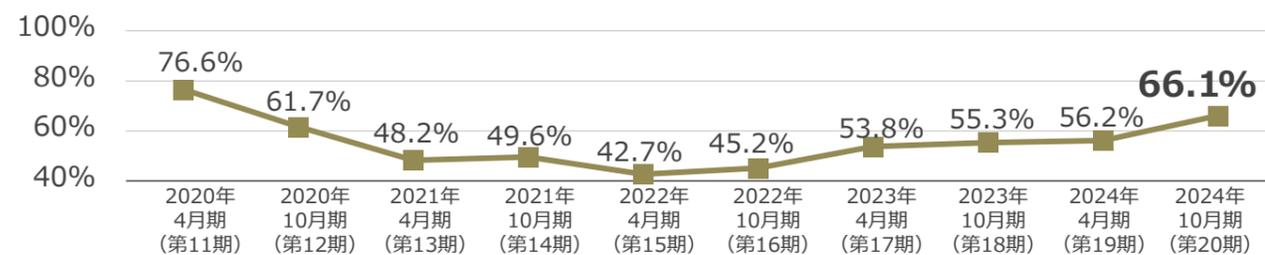
【内部成長】住居（国内）：新規契約時賃料動向

新規契約時の賃料変動率は+6.1%、増額件数割合92.4%と前期の過去最高水準を上回る
礼金取得率も大きく回復

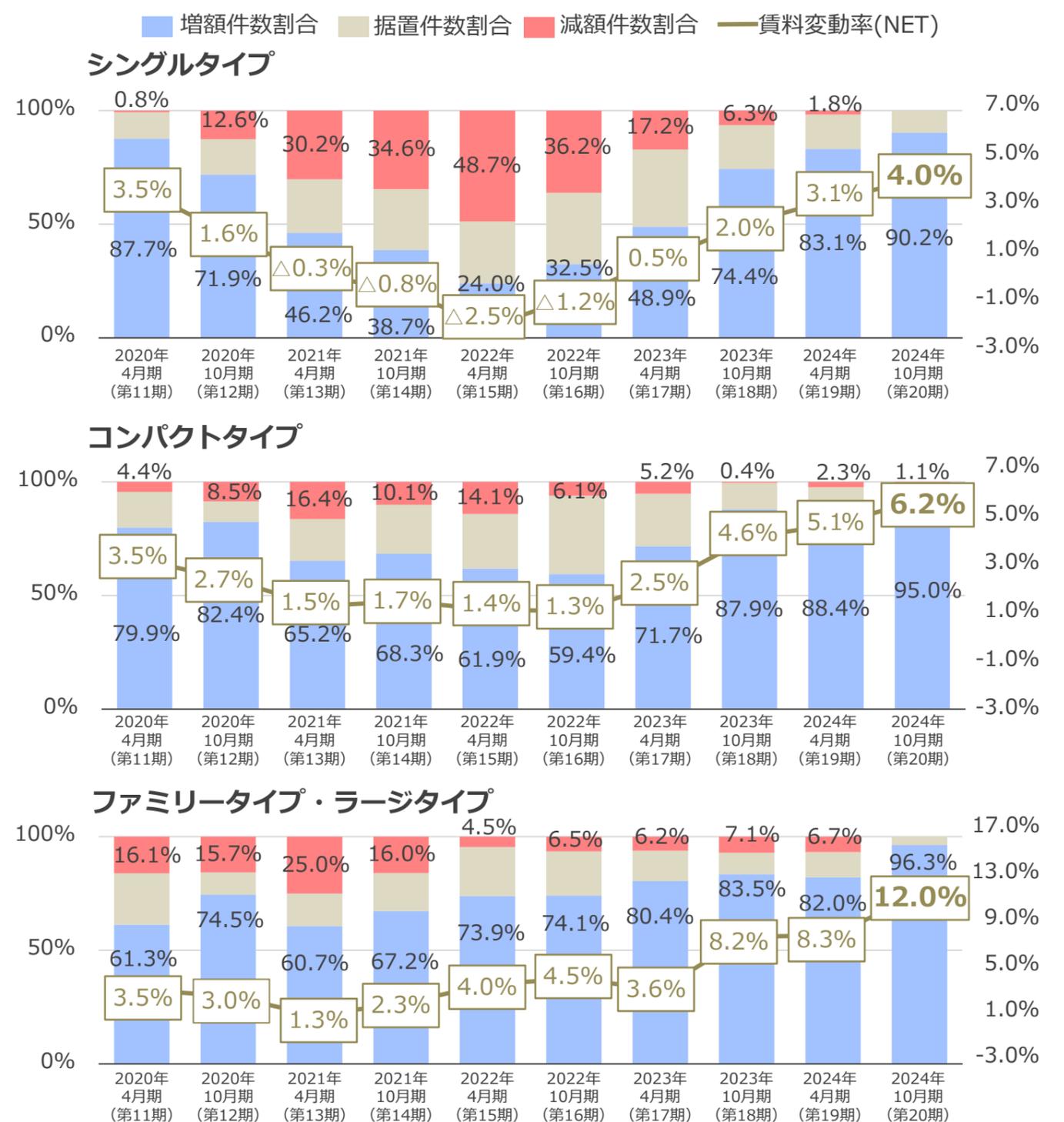
新規契約時賃料動向



礼金取得率



部屋タイプ別新規契約時の賃料動向



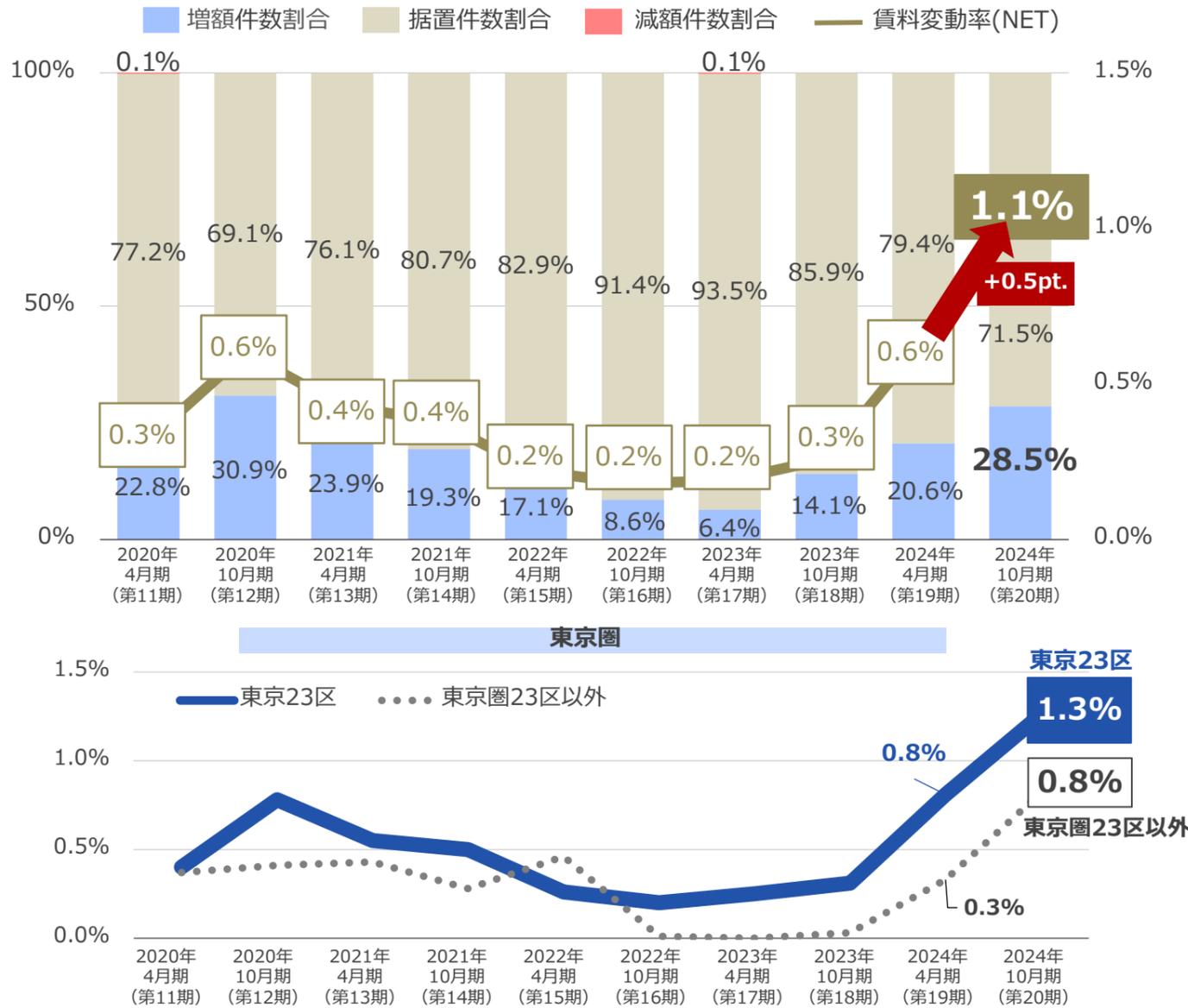
賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。本資料において同じです。

「新規契約時の賃料動向」の「賃料変動率」について、2024年4月期（第19期）以降の実績においては、本投資法人の取得時に空室であった住戸における新規契約を除外して算出しています。本資料において同じです。

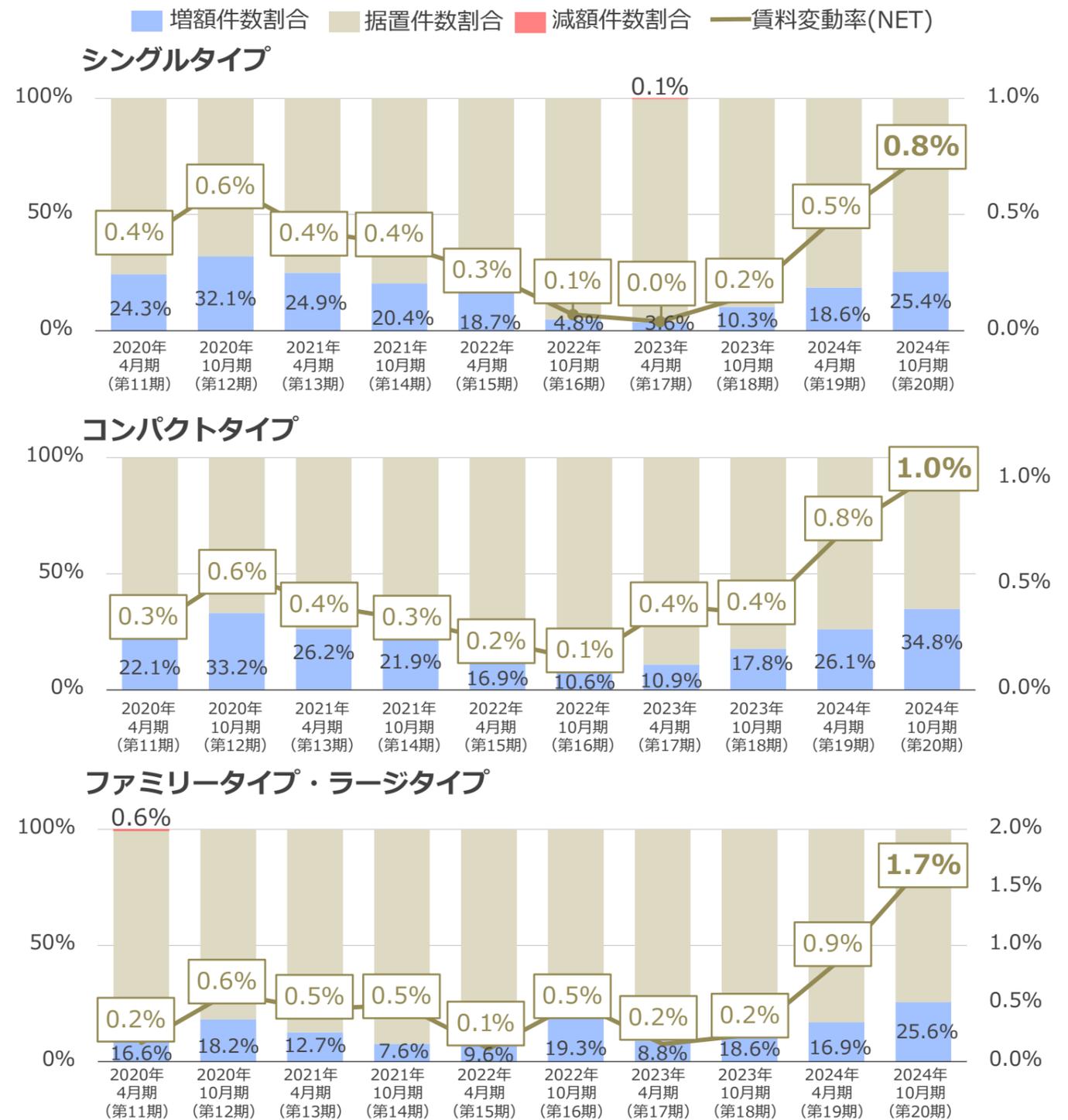
【内部成長】住居（国内）：更新契約時賃料動向

更新契約時の賃料変動率は+1.1%、更新時アプローチを強化した東京23区は+1.3%を実現
各部屋タイプで更新契約時賃料変動率の上昇が継続

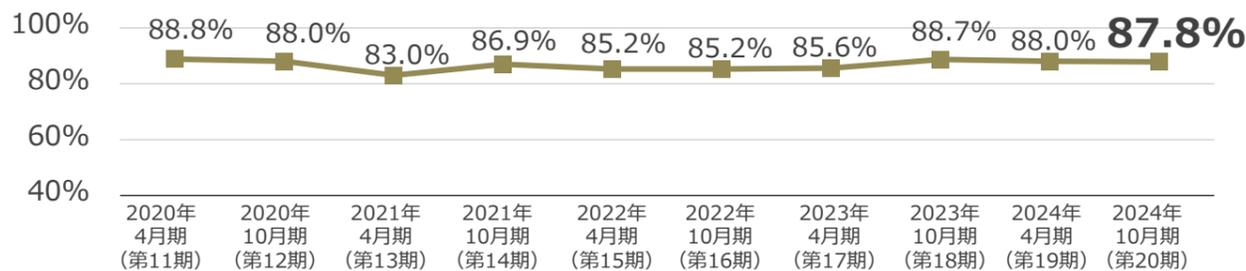
更新契約時賃料動向



部屋タイプ別更新契約時の賃料動向



更新率



【内部成長】住居（国内）：運用状況①

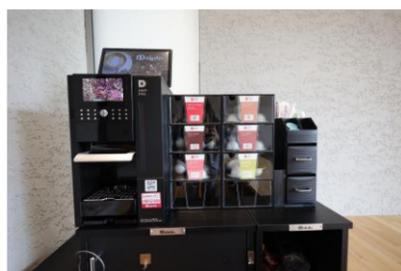
「わが家を世界一幸せな場所に」暮らしの満足度を高める施策を実施、賃料増額策としても有効

2024年10月期（第20期）の振り返り

■ 共用部活用施策

ブックカフェを配置し、入居者のコミュニティを後押しする空間に

R-133 プライムメゾン西早稲田



海外からの留学生が多い当物件。カフェコーナー・本・BGMの心地よい空間にすることで入居者同士のコミュニティの場となるよう想いを込めた試み

■ リノベーション実績

ファミリータイプを中心に実施、大幅な賃料増額が継続

(本資料の日付現在)

第20期 リノベーション実施住戸数	6戸
平均築年数	22.3年
工事金額	27,599千円
成約戸数	6戸
賃料変動額（月額）	+207千円
賃料変動率	+22.1%

※賃料固定型マスターリース契約の物件を含んでいます

■ 内装バリューアップ

原状回復時にバリューアップを企図した工事を実施

配色や照明計画を含め、床材、天井・壁のクロスを変え
トレンド感のある内装へ



洗面、浴室にも使いやすさと
ニーズを反映したバリューアップ



2点ユニットバスから1点ユニットバスに変更し
洗面を兼ねたキッチンを採用



MTG社 ReFaのシャワーヘッドを採用



【内部成長】住居（国内）：運用状況②

ターゲットを意識したリノベーション施策で大幅な賃料増額改定を継続

リノベーション事例

R-012 エスティメゾン巣鴨

「ニーズに応える」

4LDKから3LDKへ
テナントニーズを踏まえ
4LDKから3LDKに間取りを変更
リビングとベッドルームを拡大し
家族でゆったりと寛げる空間に

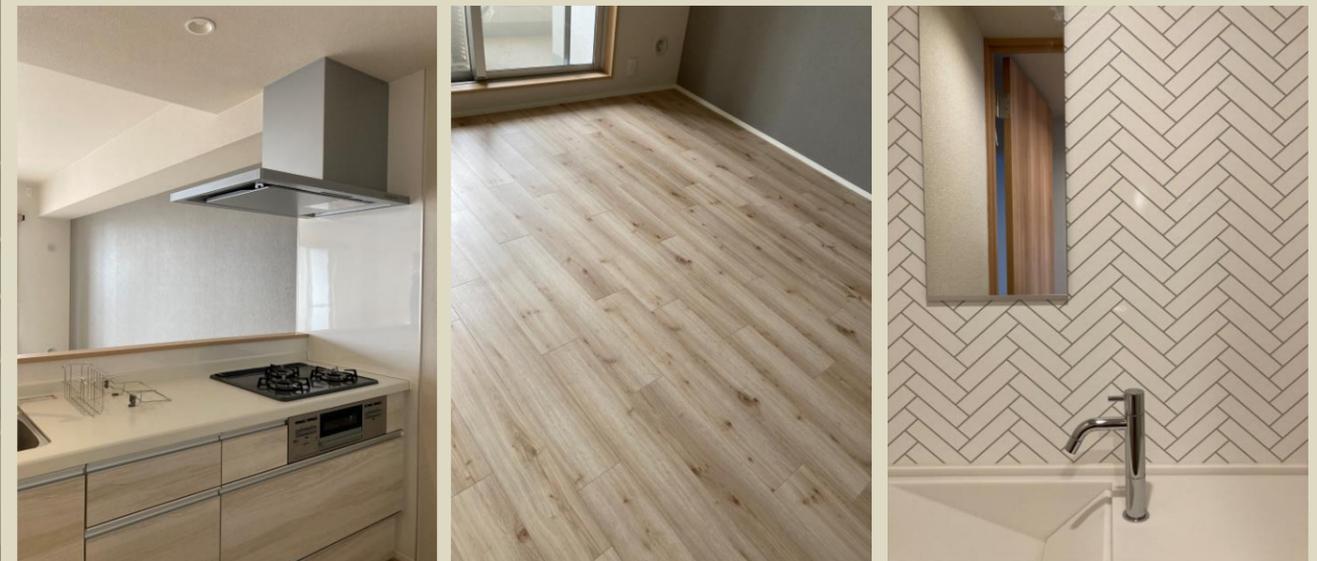


薄いグレーのクロスと木目を感じるフローリングに変更し、柔らかな印象の明るい住まいへリノベーション。玄関タイル、トイレのアクセントクロス等、細部にもこだわり仕上げています。

R-044 プライムメゾン百道浜

「継続的な施策として」

積水ハウスの社内コンペ優秀賞
約150物件のエントリーから受賞
4種類の内装パターンを設定
入替時、継続的にリノベーション



木目の表情からあたたかみを感じられるフローリング、トレンドのヘリンボーン柄のアクセントタイル等、個性もありながら自然豊富な立地に似合う内装。キッチンには手元が隠れる高さの腰壁が、お部屋をすっきりと見せます。

【内部成長】住居（国内）：運用状況③

物件の特性に合わせたバリューアップも企図し、大規模修繕工事を実施

■大規模修繕工事の状況

第20期 実績

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月	資本的支出 (単位：百万円)
R-106	エステイメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	2008年2月	758

第21期、第22期 工事予定

物件番号	物件名称	所在地	竣工年月	資本的支出 (単位：百万円)
R-077	エステイメゾン大島	東京都江東区	2007年9月	307
R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	2002年2月	275
R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	2009年10月	213
R-115	エステイメゾン東別院	愛知県名古屋市	2009年2月	118
R-053	エステイメゾン代沢	東京都世田谷区	2010年2月	83

■資本的支出の状況



大規模修繕工事实例

R-106 エステイメゾン豊洲レジデンス



パティオを臨めるメインエントランスは石目のエコカラットをアクセントに自然との調和をイメージ、サブエントランスは豊洲の地歴と環境を表現し海を連想させる配色に

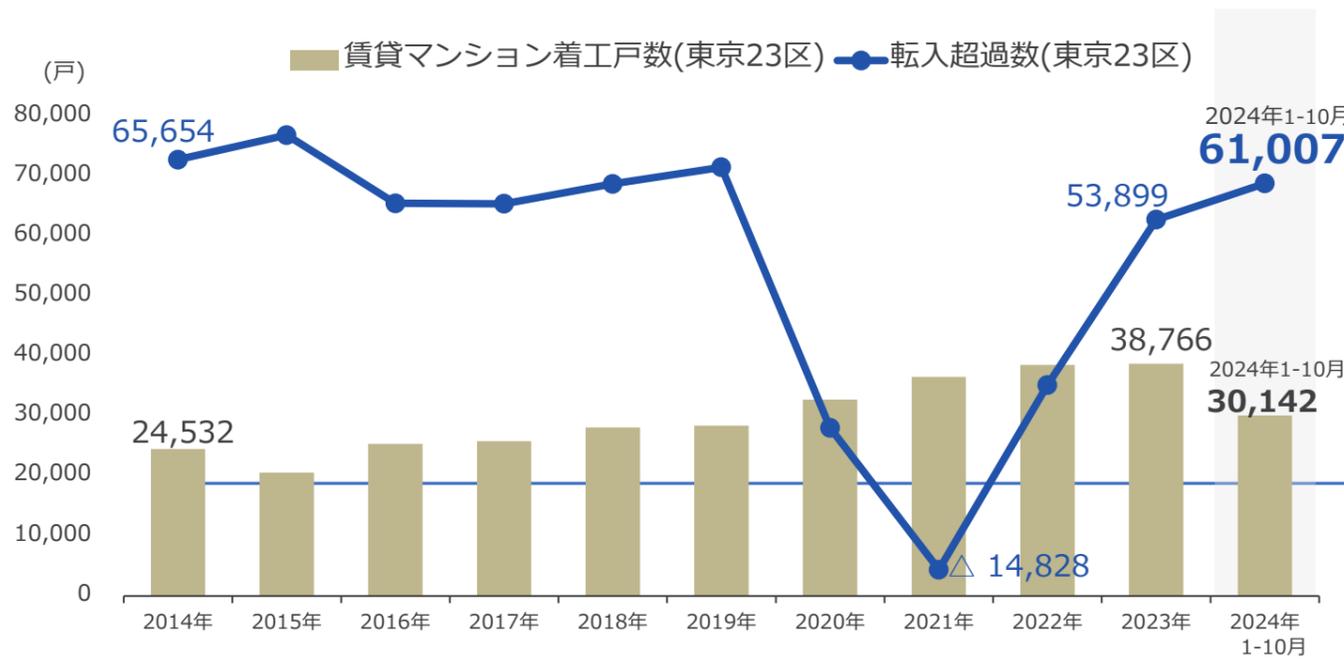


パティオ内に遊歩道を整備 豊かな植栽に囲まれた癒しとやすらぎの空間へ

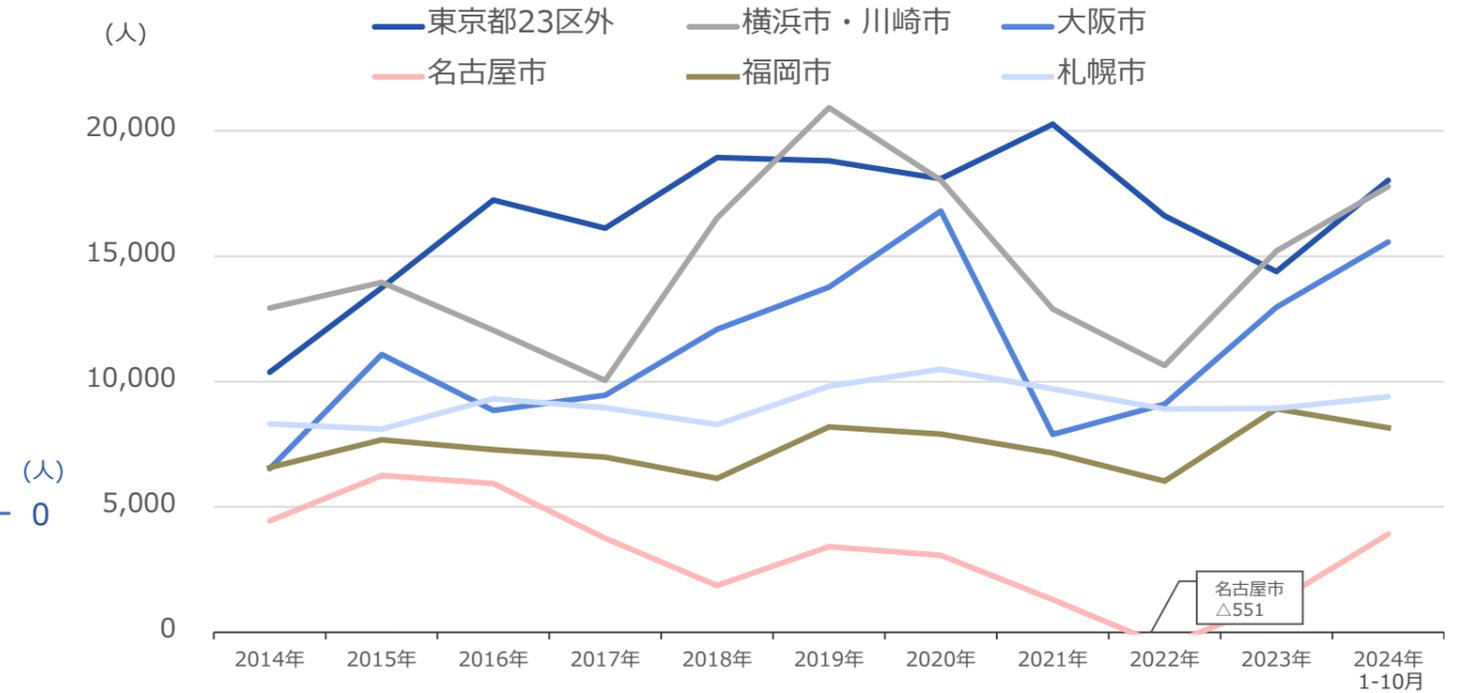
【内部成長】住居（国内）：マーケット状況

東京23区の転入超過は更に拡大、有効求人倍率の東京都と全国の差からも東京都の人口集中を示唆

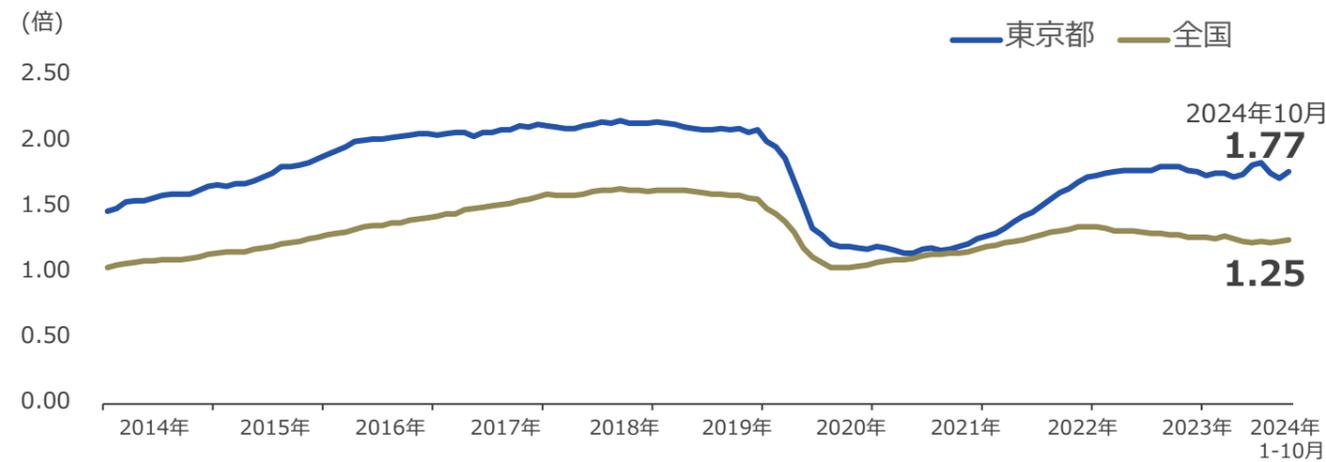
▶ 人口増減及び賃貸マンション着工戸数（東京23区）



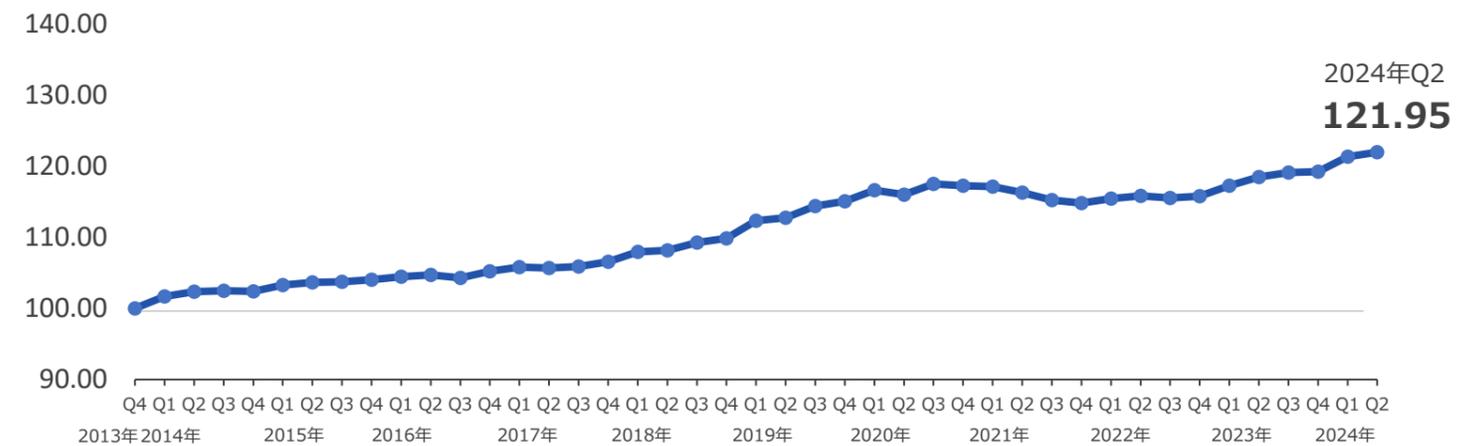
▶ 人口増減（東京都23区外・全国主要都市）



▶ 有効求人倍率（季節調整値）



▶ マンション賃料インデックス（東京23区）



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

【内部成長】 オフィスビル：ポートフォリオ状況

継続保有の方針である4物件の運用は、安定的に推移

▶ ポートフォリオ一覧 (譲渡契約締結済物件を除く)

2024年10月期(第20期)末時点

	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	償却後 NOI利回り	平均賃料単価(円/坪)		稼働率	
					第19期末	第20期末	第19期末	第20期末
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	29,657.53	3.6%	22,904	23,007	98.7%	98.7%
H K 淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	4,554.52	4.2%	18,075	18,075	100.0%	100.0%
広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	4,442.75	4.2%	23,493	23,488	100.0%	100.0%
新宿ヒロセビル	東京都新宿区	5,000	3,120.48	3.1%	18,101	18,101	100.0%	100.0%

▶ テナント更新・リーシング動向 (減床・増床含む)

本資料の日付現在

	2023年10月期 (第18期)実績	2024年4月期 (第19期)実績	2024年10月期 (第20期)実績	2025年4月期 (第21期)見込	2025年10月期 (第22期)見込	2026年4月期 (第23期)見込
契約終期到来区画	17,303.50㎡ (8件)	20,050.74㎡ (15件)	10,628.20㎡ (11件)	299.87㎡ (2件)	14,126.48㎡ (10件)	5,151.32㎡ (6件)
更新区画	17,108.83㎡ (7件)	17,127.63㎡ (12件)	10,187.70㎡ (9件)	97.37㎡ (1件)	1,635.86㎡ (3件)	- (-)
退去区画	△194.67㎡ (1件)	△1,851.31㎡ (3件)	△126.14㎡ (1件)	- (-)	- (-)	- (-)
減床	- (-)	△1,071.80㎡ (2件)	△314.36㎡ (1件)	△202.50㎡ (1件)	- (-)	- (-)
新規・増床区画	2,689.05㎡ (5件)	2,237.01㎡ (5件)	- (-)	440.50㎡ (1件)	- (-)	- (-)
賃貸面積増減	+2,494.38㎡	△686.10㎡	△440.50㎡	+238.00㎡	-	-
賃料増減率	△4.1%	△5.4%	+0.8%	-	-	-

- 「テナント更新・リーシング動向(減床・増床含む)」は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。また、赤坂ガーデンシティは譲渡契約を締結済みの為、第21期以降の数値には含んでおりません。
- 「2025年4月期(第21期)見込」、「2025年10月期(第22期)見込」、「2026年4月期(第23期)見込」は、本資料の日付現在に入手可能な情報に基づき記載しており、新規・更新の賃貸借契約は締結しておらず、また、退去通知等は受領していないものが含まれており、今後変動する可能性があります。

【内部成長】 オフィスビル：運用状況

レントギャップのある大阪圏2物件で更新・再契約時の増額交渉に成功

本町南ガーデンシティ



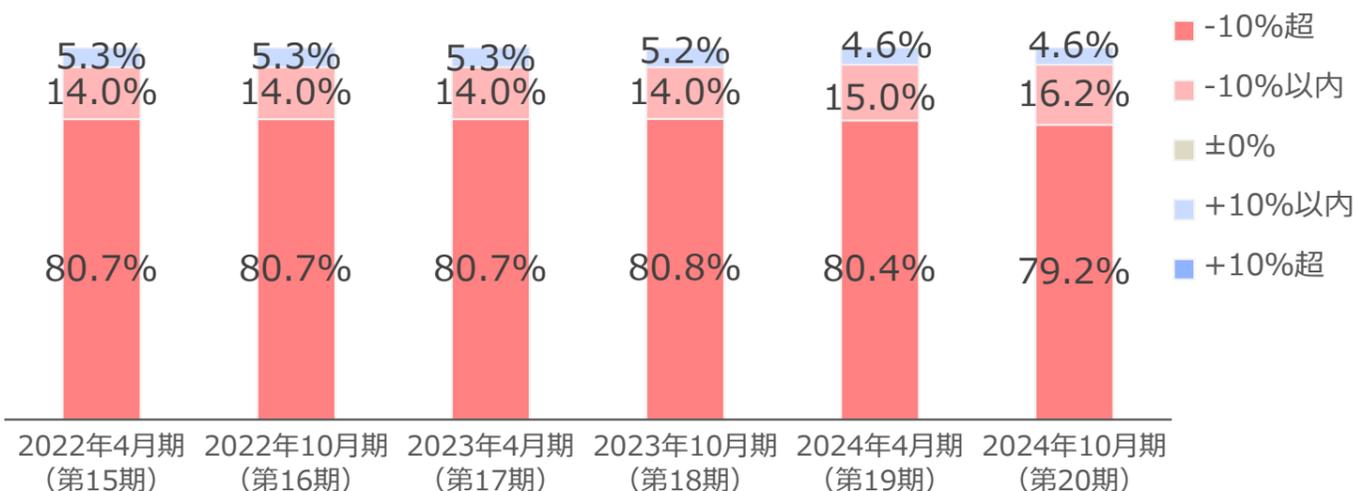
2024年10月期(第20期)の賃料改定(実績)	
増額改定件数	3 件
区画面積合計	7,403.87 m ²
賃料変動率	+3.0 %

HK 淀屋橋ガーデンアベニュー

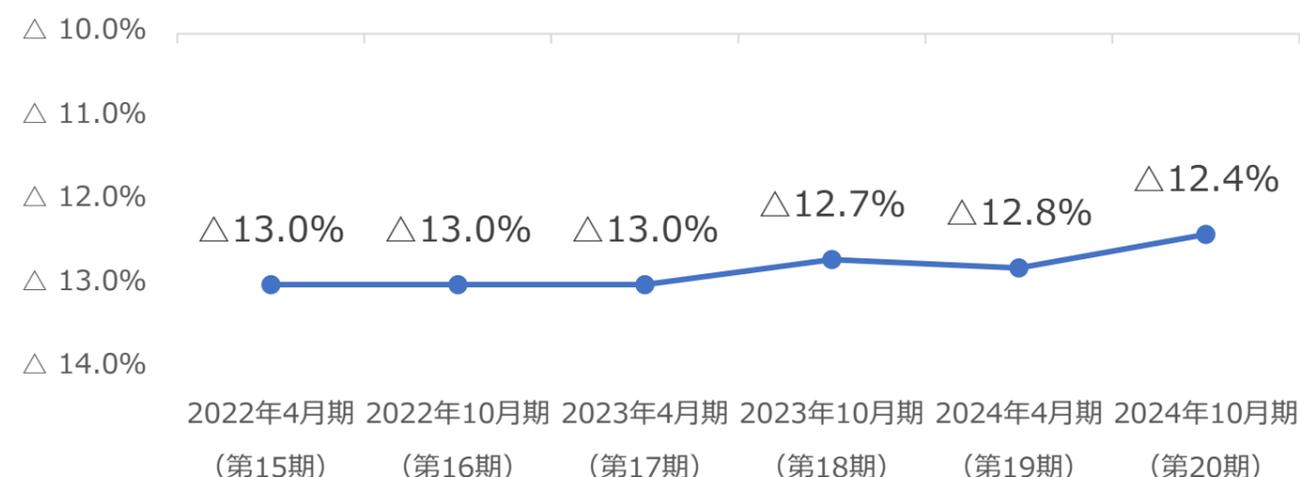


2025年4月期(第21期)以降の賃料改定(見込)	
増額改定・合意件数	4 件
区画面積合計	2,076.36 m ²
賃料変動率	+15.7 %

▶ 大阪圏レントギャップの内訳 (本町南GC・HK 淀屋橋GA)



▶ レントギャップ



▶ 今後の方針

- ・ 2025年10月期(第22期)以降に更新・再契約が到来する一部のテナントに対しても増額改定を打診済みであり、交渉を継続
- ・ テナント満足度調査の活用を含め、入居テナントとのコミュニケーションをとりながらニーズを捉え、満足度及び定着率の向上を目指す

財務



【財務】財務の状況①

シティリッジ取得に係る新規借入れによりLTVは足元46.8%に上昇
 変動金利借入れの活用や投資法人債の起債によりリファイナンス時の調達コストの抑制を図る

▶ 主要財務指標

固定金利比率80%以上
 平均残存年数3~4年を維持する方針

	本資料の 日付現在	2024年10月期 (第20期)末時点	2024年4月期 (第19期)末時点
有利子負債総額	2,714億円	2,572億円	2,572億円
長期負債比率	92.9%	98.0%	98.0%
固定金利比率	84.1%	88.7%	90.1%
平均残存年数	3.8年	3.6年	3.4年
平均調達金利	0.71%	0.69%	0.63%
LTV (総資産ベース)	46.8%	45.3%	45.5%

▶ 2024年10月期（第20期）のリファイナンス

		金額	平均調達金利	平均調達年数
調達	固定金利	132億円	1.11%	6.3年
	変動金利	124億円	0.68%	6.2年
	合計	257億円	0.91%	6.3年
		金額	平均調達金利	平均調達年数
返済	固定金利	168億円	0.44%	6.4年
	変動金利	88億円	0.40%	1.9年
	合計	257億円	0.43%	4.9年

▶ サステナビリティファイナンス残高

2024年10月期(第20期)末時点	2024年4月期(第19期)末時点
877億円	762億円

▶ ファイナンス実績

約3年半ぶりの投資法人債を第21期に発行

(第20期(2024年5月1日~2024年10月31日))

借入金額	利率	借入日	調達年数
30億円	変動(全銀協1か月日本円TIBOR+0.170%)	2024年 5月31日	1.0年
21億円	1.175%	2024年 7月11日	6.1年
8億円	1.125%		6.1年
グリーンローン 40億円	変動(全銀協3か月日本円TIBOR+0.350%)	2024年 8月30日	8.1年
33億円	0.955%		5.0年
9億円	0.905%		5.0年
グリーンローン 50億円	1.145%		7.0年
グリーンローン 34億円	変動(全銀協1か月日本円TIBOR+0.295%)		7.0年
グリーンローン 20億円	変動(全銀協3か月日本円TIBOR+0.360%)		9.0年
グリーンローン 10億円	1.520%		10.0年

(第21期(2024年11月1日~2025年4月30日)) (本資料の日付現在)

142億円	変動(全銀協1か月日本円TIBOR+0.170%)	2024年 11月13日	1.0年
18億円	1.115%	2024年 11月29日	5.0年
グリーンローン 56億円	1.535%		9.0年
グリーンローン 26億円	1.49875%(金利スワップ固定)		9.0年

銘柄	調達金額	利率	発行年月日	調達年数
積水ハウス・リート投資法人 第10回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	22億円	0.963%	2024年11月1日	5.0年
積水ハウス・リート投資法人 第11回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	28億円	1.542%	2024年11月1日	10.0年

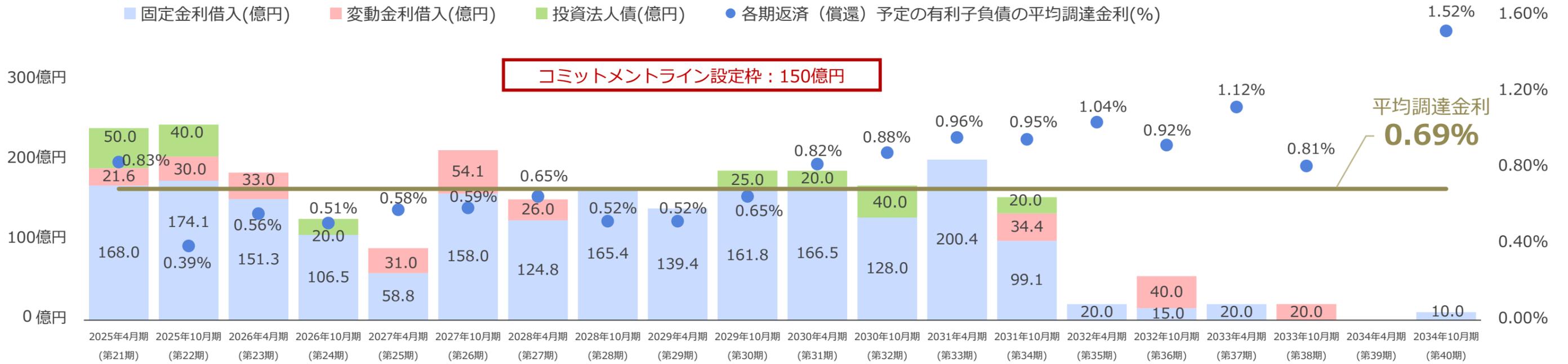
▶ 格付の状況

(2024年10月期(第20期)末時点)

JCR **AA** (安定的) R&I **AA-** (安定的)

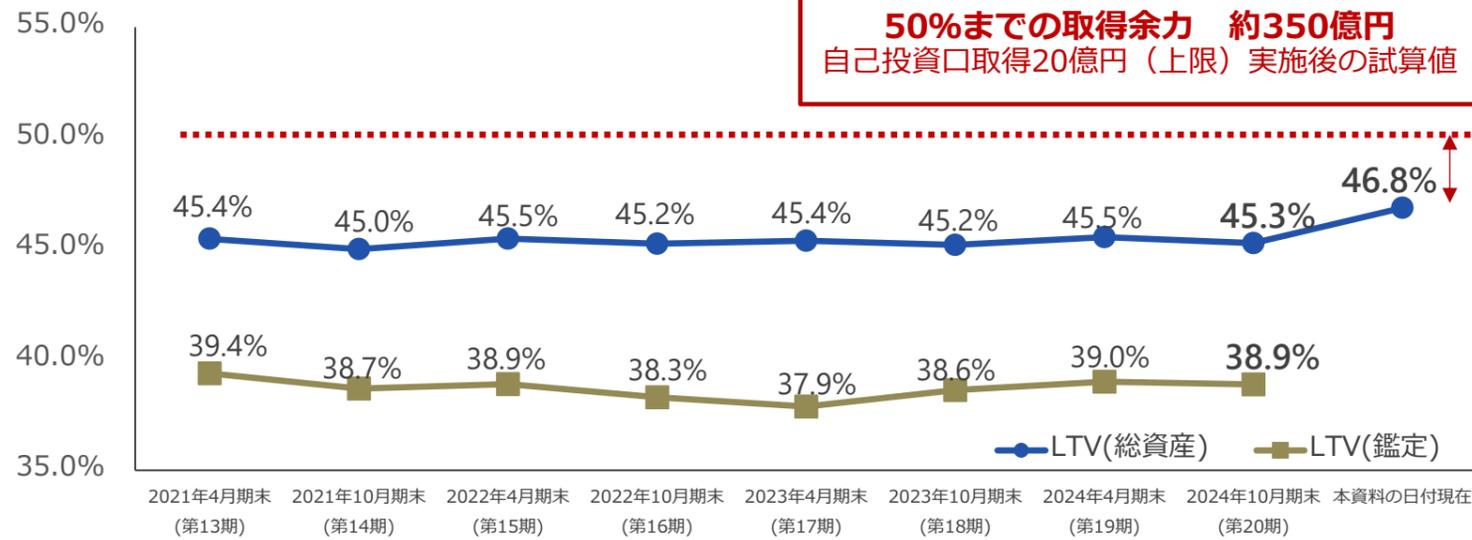
【財務】財務の状況②

返済期限の分散状況 (2024年10月期(第20期)末時点)



LTVの推移

LTVコントロール方針(総資産ベース)
これまでの方針を維持 45~50%を巡航レンジの目処



有利子負債残高一覧

(2024年10月期(第20期)末時点)

金融機関名	借入金額	比率	金融機関名	借入金額	比率
株式会社三菱UFJ銀行	495億円	21.0%	株式会社七十七銀行	30億円	1.3%
株式会社みずほ銀行	390億円	16.5%	株式会社池田泉州銀行	20億円	0.8%
株式会社三井住友銀行	359億円	15.3%	株式会社静岡銀行	18億円	0.8%
三井住友信託銀行株式会社	210億円	8.9%	株式会社広島銀行	18億円	0.8%
みずほ信託銀行株式会社	157億円	6.7%	株式会社あおぞら銀行	12億円	0.5%
株式会社りそな銀行	139億円	5.9%	株式会社西日本シティ銀行	8億円	0.3%
農林中央金庫	123億円	5.3%	株式会社十八親和銀行	5億円	0.2%
株式会社日本政策投資銀行	117億円	5.0%	株式会社常陽銀行	5億円	0.2%
日本生命保険相互会社	65億円	2.8%	金融機関計	2,357億円	100.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社(信託口)	60億円	2.5%	投資法人債	215億円	-
株式会社福岡銀行	45億円	1.9%	合計	2,572億円	-
信金中央金庫	41億円	1.7%			
株式会社山口銀行	36億円	1.5%			

- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2024年10月期(第20期)末時点において適用される利率(金利スワップ契約を締結済の借入は固定化された利率)を各期に返済予定の借入金及び償還予定の投資法人債の発行額を用いて加重平均し算出しています。有利子負債総額に対する「平均調達金利」は前述の基準日において適用される利率(金利スワップの適用も前述と同じ)を有利子負債総額にて加重平均し算出しています。
- 調達先の借入残高は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各金融機関の借入残高及び比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

A photograph of a modern building facade with a semi-transparent white banner overlaid on the right side. The banner contains the text 'ESG'. The building features a mix of grey concrete, wood paneling, and a decorative brick wall with a lattice pattern. There are several young trees and plants in the foreground, and a paved walkway leading to the entrance.

ESG

PRIME MAISON MORISITA WEST

プライムメゾン森下ウエスト

【ESG】 ネットゼロ達成への取り組み

新たなGHG排出削減目標を設定し、ネットゼロ達成に向けたロードマップを策定

▶ GHG排出削減目標

1. 新目標

中期目標	2030年まで (2023年対比)	Scope1、Scope2を42%削減 Scope3（カテゴリ13）を25%削減
長期目標	2050年まで (2023年対比)	ネットゼロを達成 Scope1、Scope2及びScope3を90%以上削減し、 残留排出量を中和する

2. SBT認定

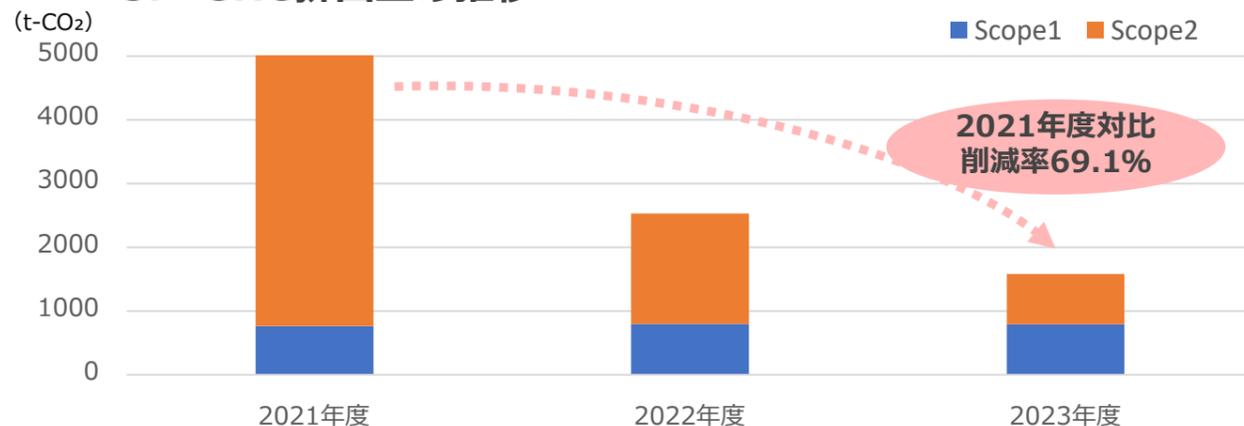
従前目標：中小企業版SBT認定取得済み



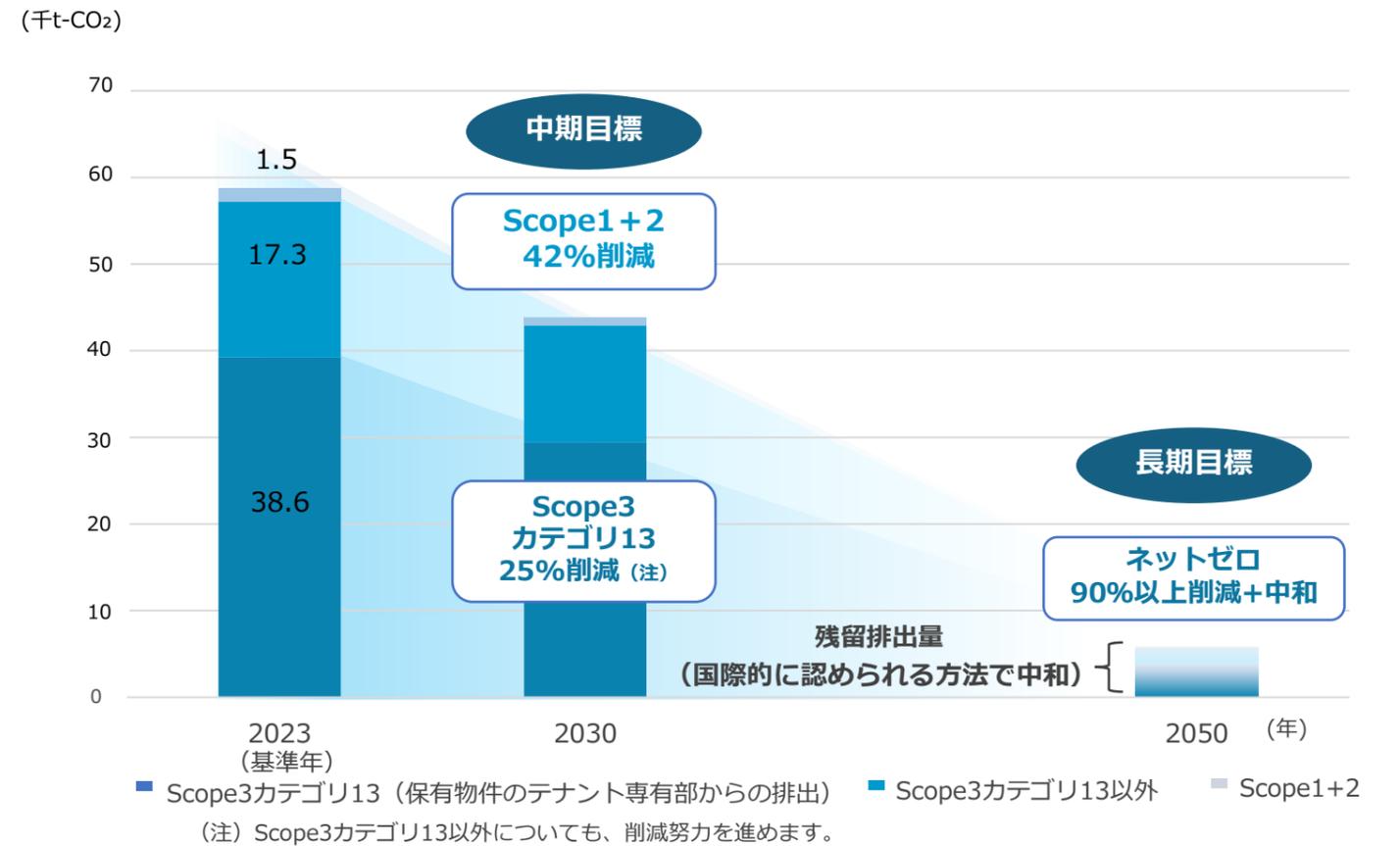
新目標：通常版SBT申請中



3. GHG排出量の推移



▶ ネットゼロ達成に向けたロードマップ

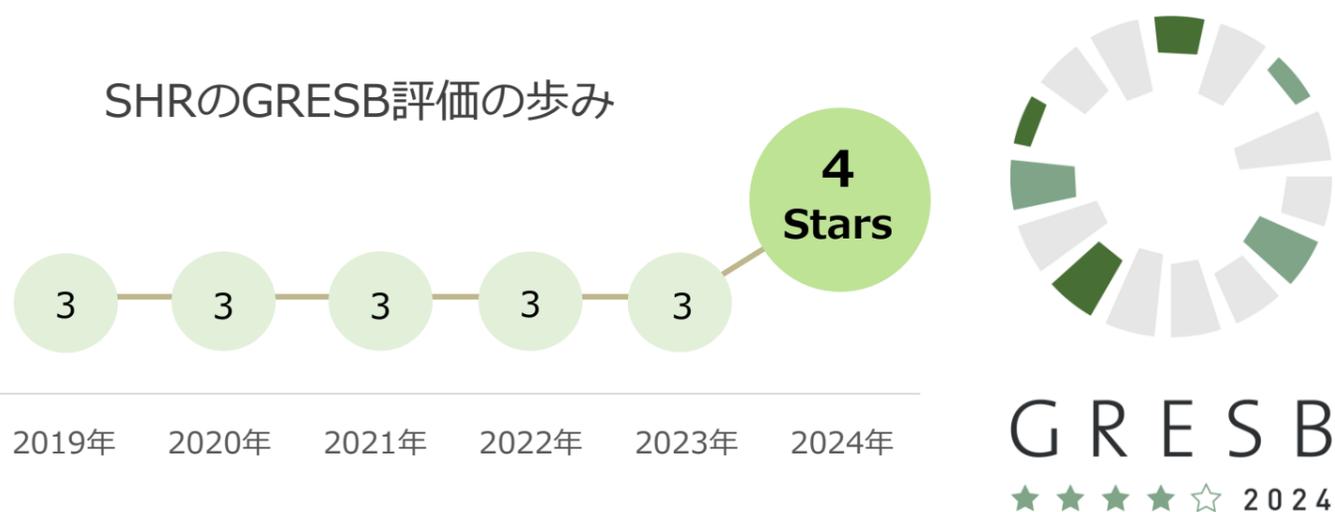


主なGHG削減施策	省エネ	再エネ	その他
設備投資による省エネ (照明のLED化、高効率空調/エアコンの導入、屋上緑化、断熱工事等)	運用改善による省エネ	調達電力を再エネ由来電力に切替	エネルギー属性証書 (非化石証書等) の購入・使用
		新技術の活用を含めた再エネ調達手法の更なる検討	ポートフォリオの脱炭素化の更なる推進 (ZEH物件の取得等)
			サプライヤーとのエンゲージメントの強化
			電化や新技術の活用によるガス由来排出量の削減

【ESG】外部評価及びグリーン認証

GRESBリアルエステイト評価で「4Stars」を獲得、グリーン認証取得割合の向上を推進

2024年GRESBリアルエステイト評価



評価アップの要因

1. エネルギーデータのカバー率上昇

クランプメーターの導入により住居専有部の電力使用量のカバー率が上昇
ガス会社との契約により当該ガス供給住戸のガス使用量のカバー率が上昇

2. グリーン認証取得割合の上昇

CASBEE等のグリーン認証の取得が進み、グリーン認証取得割合が上昇
78.9% (2022年12月末) ➔ 82.4% (2023年12月末)

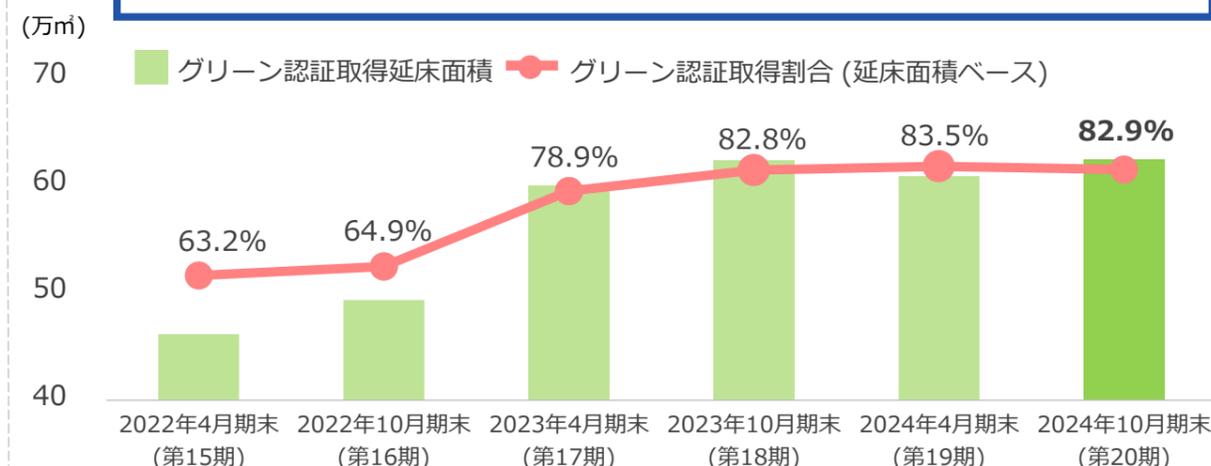
3. GHG排出削減に向けた施策の実施

住居及びオフィスビルにおいて、
エネルギー削減機会の把握を企図し、技術的な評価を実施

グリーン認証の取得状況

KPI：グリーン認証取得割合 70%以上を維持

2024年10月期末実績 **82.9%**
うち住居ポートフォリオのみ **82.4%**



	CASBEE不動産	DBJ	BELS	LEED
S	18	★★★★★	1	★★★★★
A	57	★★★★	10	★★
B+	1	★★★	7	
		★★	1	
認証合計	76	認証合計	19	認証合計
			3	認証合計
				1

【ESG】 ZEH (Net Zero Energy House)

現在2つのZEH物件を保有、今後も積極的にパイプラインのZEH物件を取得する方針

▶ ZEH-M Orientedの特徴

1 断熱性能が高い

- ・ 高い断熱性能や高効率設備の利用により月々の光熱費を安く抑えることが可能
- ・ 室温を一定に保つことで、夏は涼しく、冬は暖かい快適な室内環境を実現

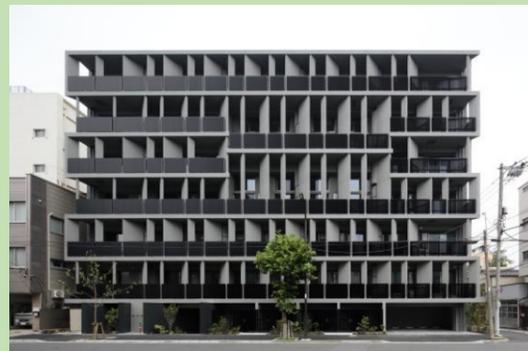
2 省エネ設備導入でエネルギー消費量が少ない

- ・ 高効率エアコンやLED照明等の導入により、住戸及び共用部での一次エネルギー消費量を20%以上削減可能

3 太陽光発電等の導入

- ・ 太陽光発電を導入し、共用部の電力供給の一部を補完
- ・ 蓄電池による非常用電源の導入で、台風や地震等の災害に伴う停電時においても安心

▶ 保有しているZEH物件



プライムメゾン浅草イースト

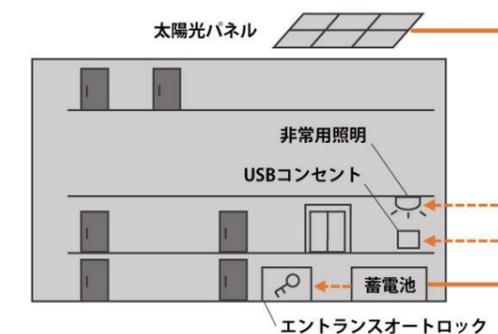
- ✓ 省エネ性能 (基準一次エネルギー消費量との比較)
 - ・ 住棟：エネルギー消費量28%削減
 - ・ 各住戸：同21～36%削減
- ✓ Low-E複層ガラス
- ✓ LED照明
- ✓ 太陽光発電
- ✓ 蓄電システム



プライムメゾン森下ウエスト

- ✓ 省エネ性能 (基準一次エネルギー消費量との比較)
 - ・ 住棟：エネルギー消費量33%削減
 - ・ 各住戸：同20～33%削減
- ✓ Low-E複層ガラス
- ✓ LED照明

非常時でもオートロック (PM浅草イースト)



太陽光発電 (PM浅草イースト)



LED照明

(PM浅草イースト・PM森下ウエスト)

蓄電池による非常用電源 (PM浅草イースト)



各階エレベーターホール



・ 「省エネ性能 (基準一次エネルギー消費量との比較)」の数値は、BELSで評価された数値です。

【ESG】 その他の取り組み

テナント満足度向上や環境に関する様々な取り組みを実施

▶ 玄関前置き配システムの導入

アイホン社伝票番号認証型オートロック解錠システム「Pabbit」を一部住戸で導入



アイホン社製インターホンと連動し、配送業者が伝票番号を認証キーとしてオートロックを解錠することで、入居者の不在時でも入館が可能となるスマートな宅配システム

時間に縛られず荷物の受取が可能となり、再配達削減が期待できる今後導入物件を増やし、テナント満足度向上と、配送業者の労働環境改善並びに脱炭素社会への貢献を目指す

▶ CO₂を食べる自販機の設置

エスティメゾン京橋において、アサヒ飲料株式会社が提供する「CO₂を食べる自販機」を設置

特徴

- ✓ 自販機周辺のCO₂を吸収
- ✓ 回収したCO₂は工業原料として資源循環

CO₂の吸収

1台当たりの年間吸収量は稼働電力由来のCO₂排出量の最大20%
=スギ約20本分の年間吸収量

出典：アサヒ飲料株式会社



▶ 資源循環センターでの廃材の再資源化

積水ハウスのゼロエミッションの取り組みの核である「資源循環センター」では、新築施工で発生した廃棄物を分別し、全て再資源化



本投資法人が保有し、積水ハウス不動産各社が管理する物件の一部においても、退去時の原状回復工事等で発生した廃棄物が資源循環センターへ搬送され、再資源化されている

▶ デジタルサイネージの導入

一部住居において、エレベーター内プロジェクション型メディア「エレシネマ」を以前より導入。また新宿ヒロセビルにおいてもエレベーターホールにデジタルサイネージを導入。各物件の電力使用量や各種環境情報を入居者・テナントへ配信するほか、節電等のエコ活動への協力を呼びかけることで、保有物件におけるGHG排出削減に取り組んでいる



Appendix



主要経営指標の推移

決算期 年月	第16期 2022年10月期	第17期 2023年4月期	第18期 2023年10月期	第19期 2024年4月期	第20期 2024年10月期
運用日数 (日)	184	181	184	182	184
不動産賃貸事業収益 (百万円)	15,082	15,358	15,384	15,216	13,705
不動産等売却損益・減損損失 (百万円)	710	-	1,097	△1,378	7,859
賃貸NOI (百万円)	11,380	11,442	11,425	11,140	10,220
減価償却費 (百万円)	2,573	2,627	2,637	2,707	2,383
当期純利益 (百万円)	7,204	6,637	7,408	4,954	11,824
資本的支出 (百万円)	722	896	1,016	1,026	1,490
総資産額 (百万円)	570,999	569,205	569,478	565,030	568,345
有利子負債額 (百万円)	258,242	258,242	257,242	257,242	257,242
総資産LTV (総資産有利子負債比率) (%)	45.2	45.4	45.2	45.5	45.3
鑑定LTV (%)	38.3	37.9	38.6	39.0	38.9
純資産額 (百万円)	294,484	293,617	293,226	289,526	294,657
分配総額 (百万円)	7,509	7,803	8,657	9,179	7,961
自己資本利益率(年換算値) (%)	4.8	4.6	5.0	3.4	8.0
DSCR (倍)	13.8	14.4	13.4	12.7	9.0
FFO (Funds from Operation) (百万円)	9,068	9,266	8,951	9,042	6,351
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (百万円)	8,346	8,369	7,934	8,016	4,860
FFOペイアウトレシオ (%)	82.8	84.2	96.7	101.5	125.4
発行済投資口の総口数 (口)	4,381,482	4,381,482	4,381,482	4,381,482	4,381,482
1口当たり純資産額 (円)	67,211	67,013	66,924	66,079	67,250
1口当たりNAV (円)	89,088	90,921	86,983	85,713	86,741
1口当たり当期純利益 (円)	1,636	1,514	1,690	1,130	2,698
1口当たり分配金 (円)	1,714	1,781	1,976	2,095	1,817
巡航EPU (円)	-	1,573	1,535	1,469	1,308
1口当たりFFO (円)	2,069	2,114	2,043	2,063	1,449
内部留保取崩額 (百万円)	305	1,105	-	-	-
うち一時差異等調整積立金(RTA)取崩額 (百万円)	222	194	-	-	-
内部留保期末残高(分配金控除後) (百万円)	1,105	-	-	-	-
期末時点投資口価格(終値) (円)	80,100	77,100	79,600	81,000	72,500
インプライドキャップレート (%)	3.8	4.0	3.9	3.9	3.7
期末保有物件数 (件)	120	120	120	131	136
取得価格合計 (百万円)	554,466	554,466	548,726	529,331	534,475
鑑定評価額等合計 (百万円)	643,093	650,544	627,534	604,559	615,589
含み益 (百万円)	103,366	112,554	96,548	95,206	93,360
含み益率 (%)	19.2	20.9	18.2	18.7	17.9

• 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 + 受取配当金

• 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 + 減損損失) ÷ 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 + 減損損失 ± 特別損益

• AFFO = FFO - 資本的支出

• FFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ FFO

• 1口当たりNAV = (期末純資産額 + 含み益 - 分配総額) ÷ 発行済総投資口数の総口数

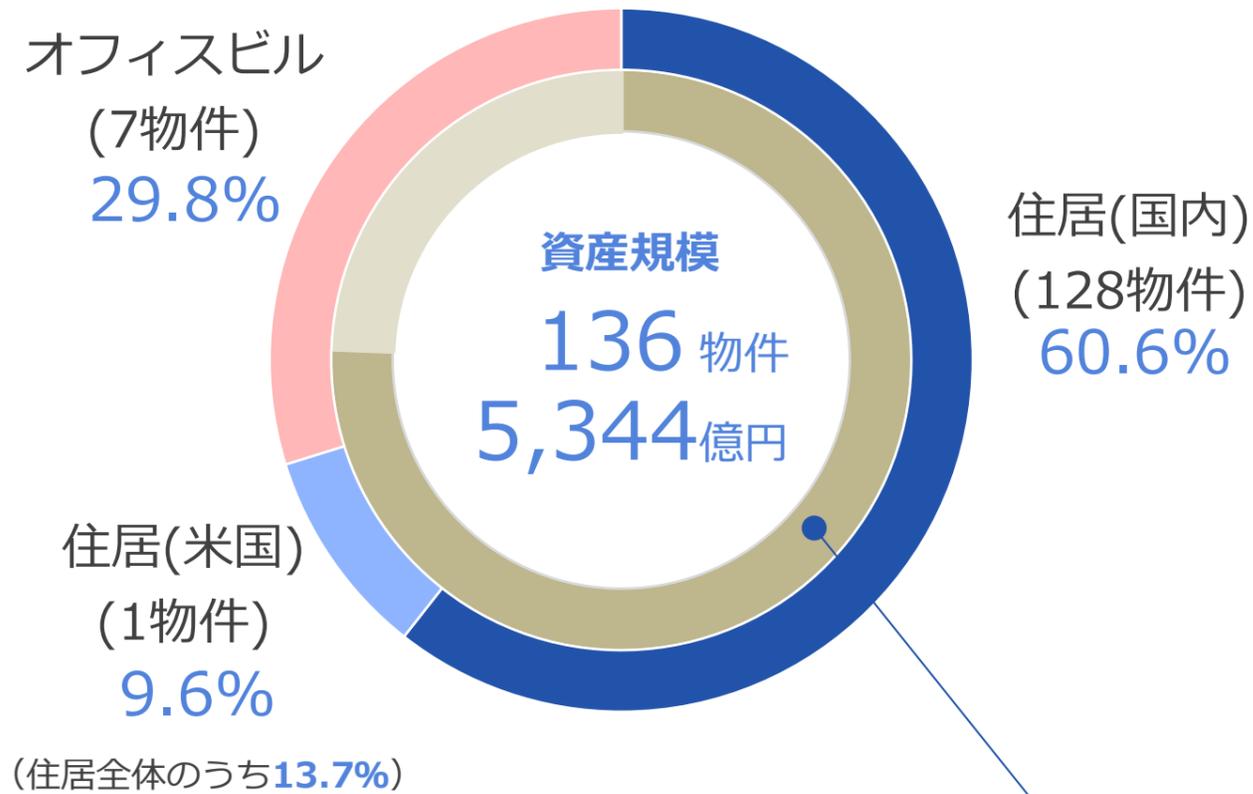
• 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 ÷ 日数により加重計算した平均投資口数

• インプライドキャップレート = NOI(年換算) ÷ (期末時価総額 + 有利子負債額 + 預り敷金保証金 - 現預金)

ポートフォリオサマリー

▶ ポートフォリオ分散状況 (2024年10月期 (第20期) 末時点・取得価格ベース)

■ 用途別内訳

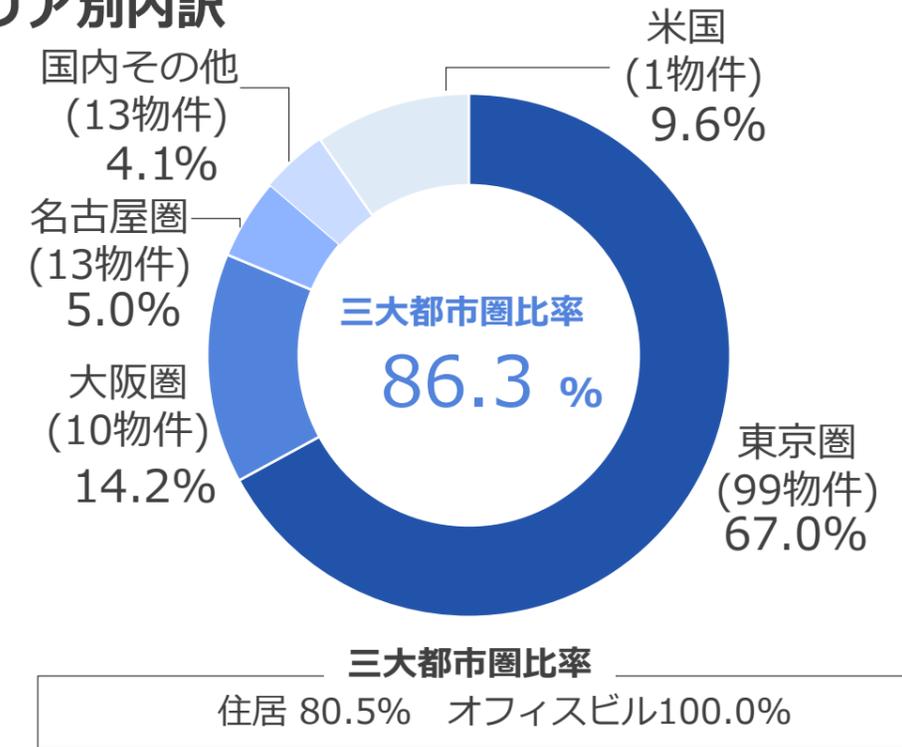




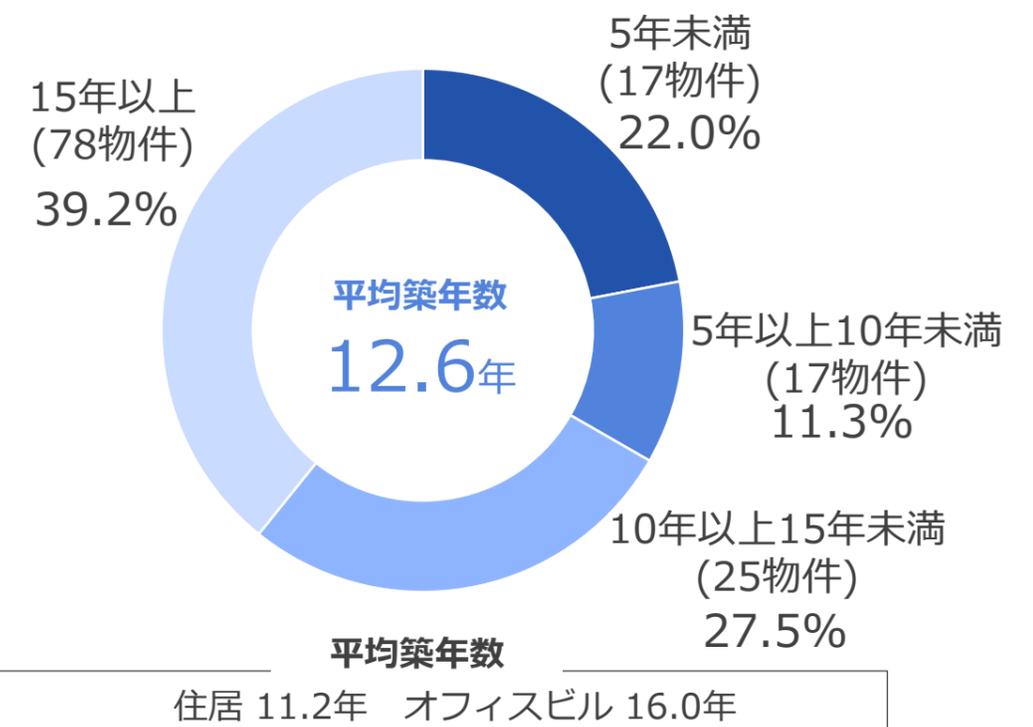
積水ハウスグループからの取得比率 75.6%
4,039億円/75物件

うち積水ハウスからの取得 3,113億円/60物件

■ エリア別内訳

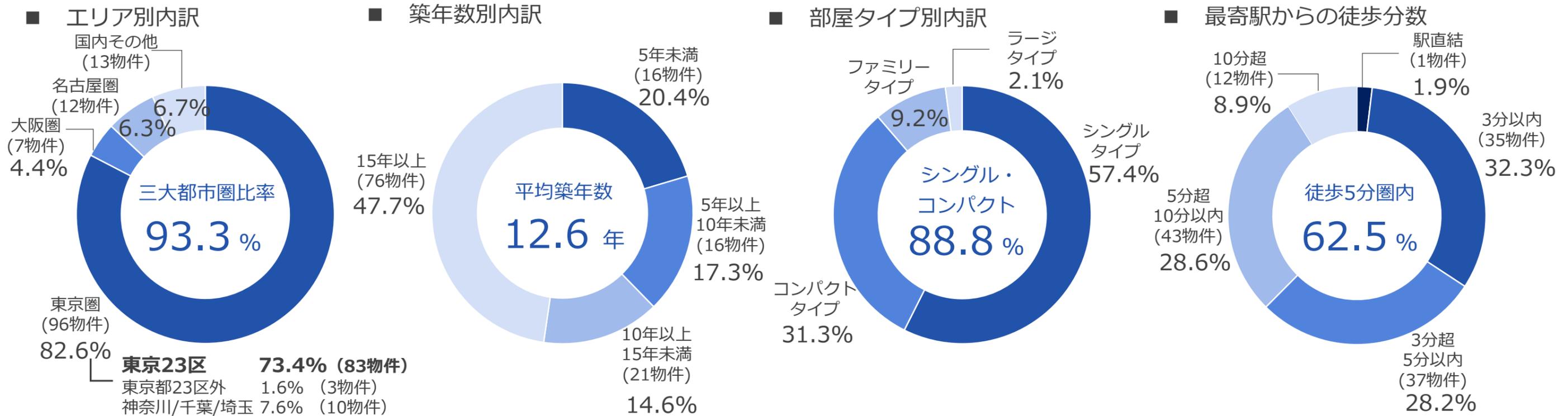


■ 築年数別内訳

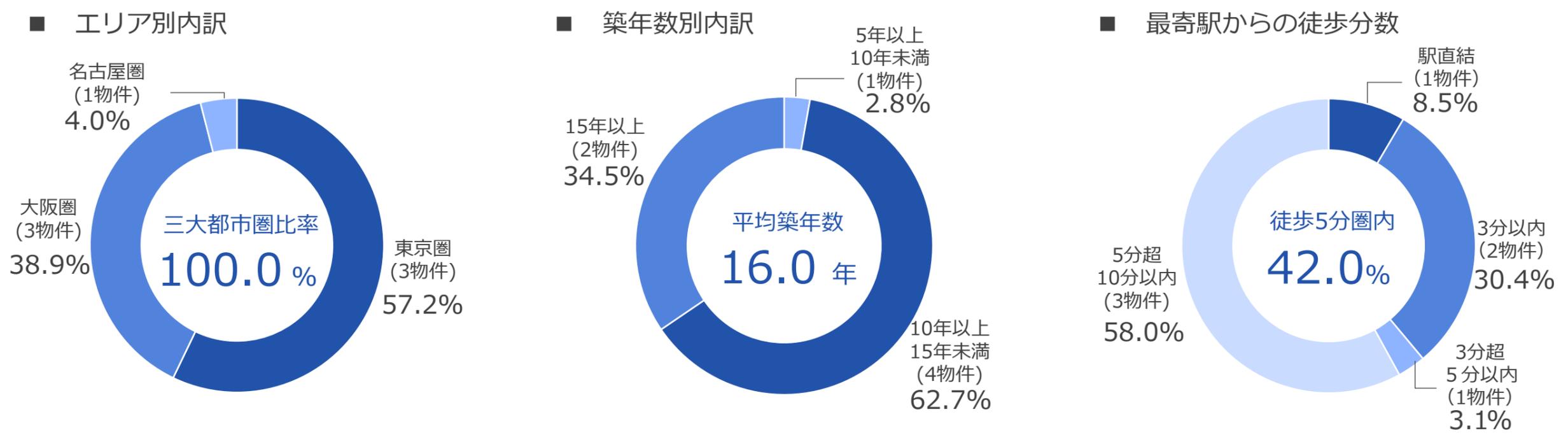


アセットタイプ別分散状況

▶ 住居ポートフォリオ（国内）の分散状況（2024年10月期(第20期)末時点・取得価格ベース（部屋タイプ別内訳のみ戸数ベース））



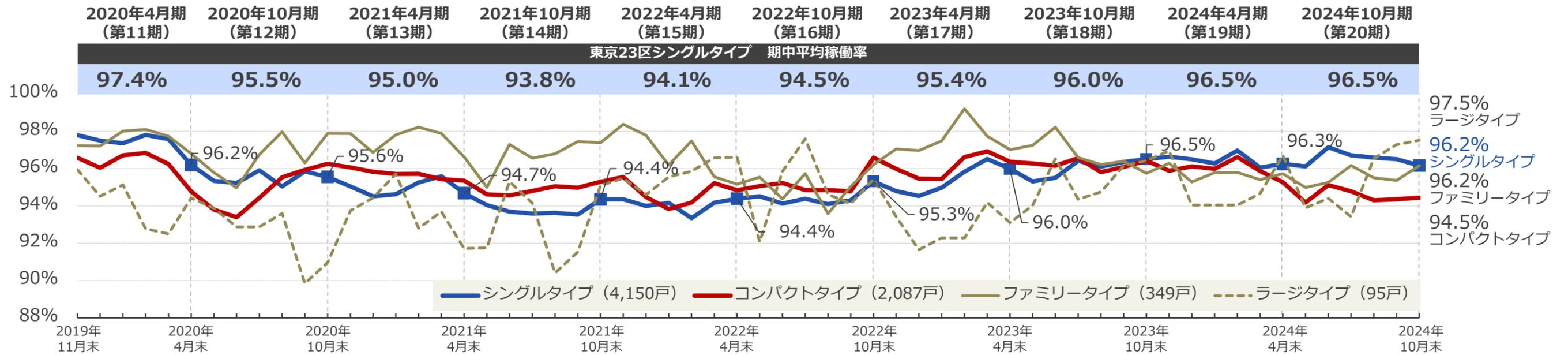
▶ オフィスビルポートフォリオ（国内）の分散状況（2024年10月期(第20期)末時点・取得価格ベース）



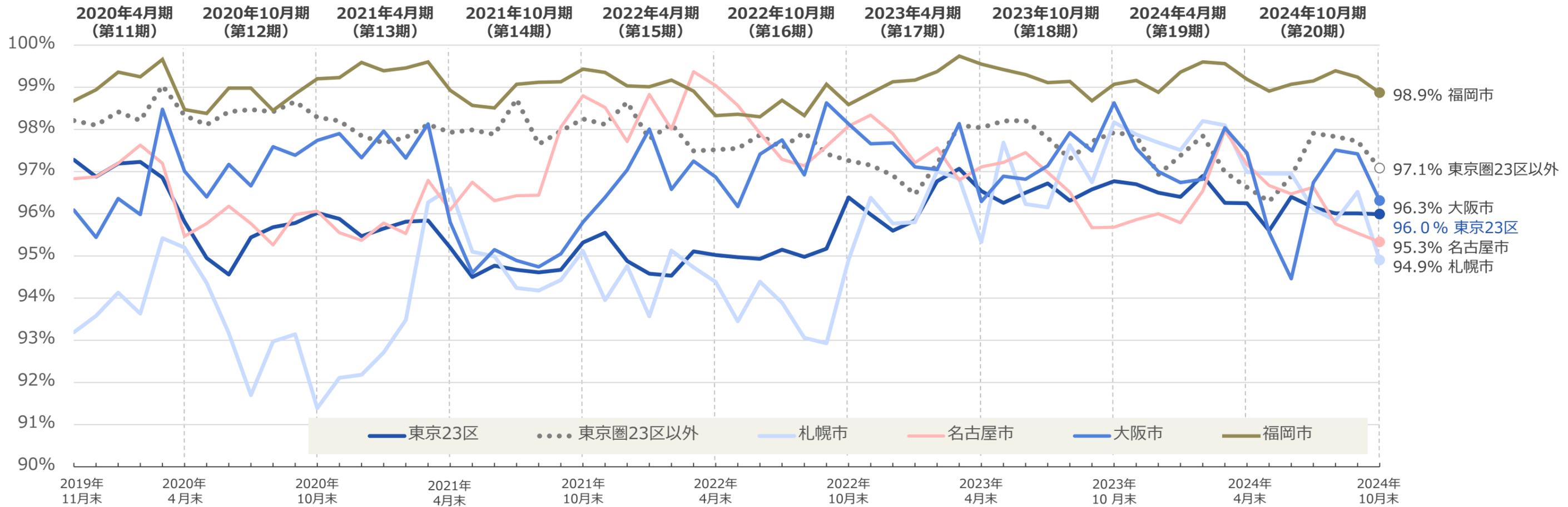
・ 部屋タイプ別内訳は賃料固定型マスターリース契約を締結している物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所を除く住居を対象として算出しています。

住居（国内）：稼働率推移（東京23区タイプ別・国内エリア別）

▶ 東京23区部屋タイプ別稼働率推移

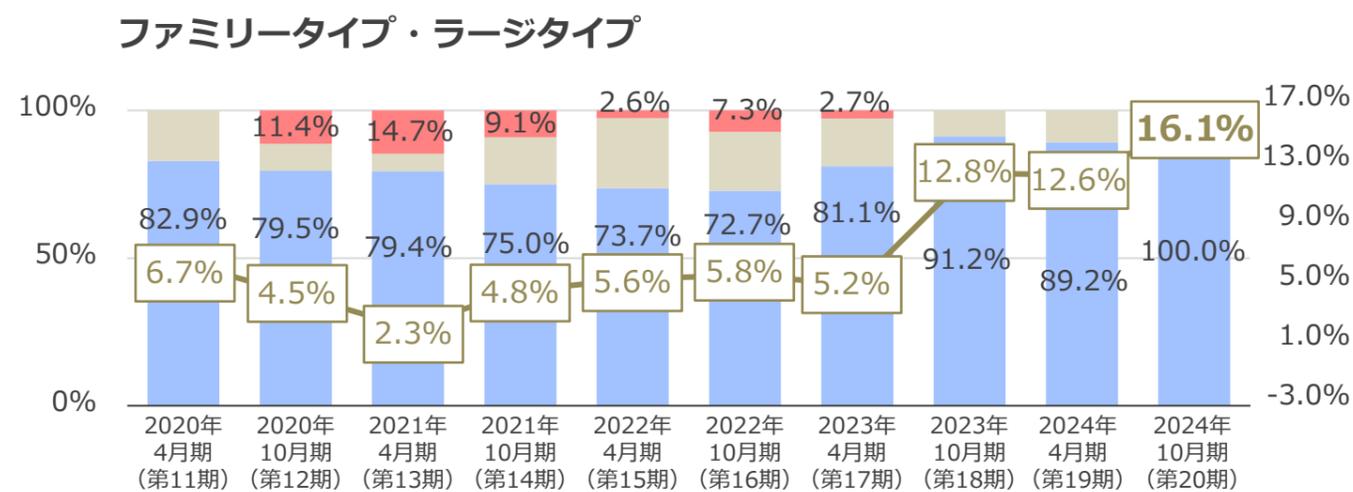
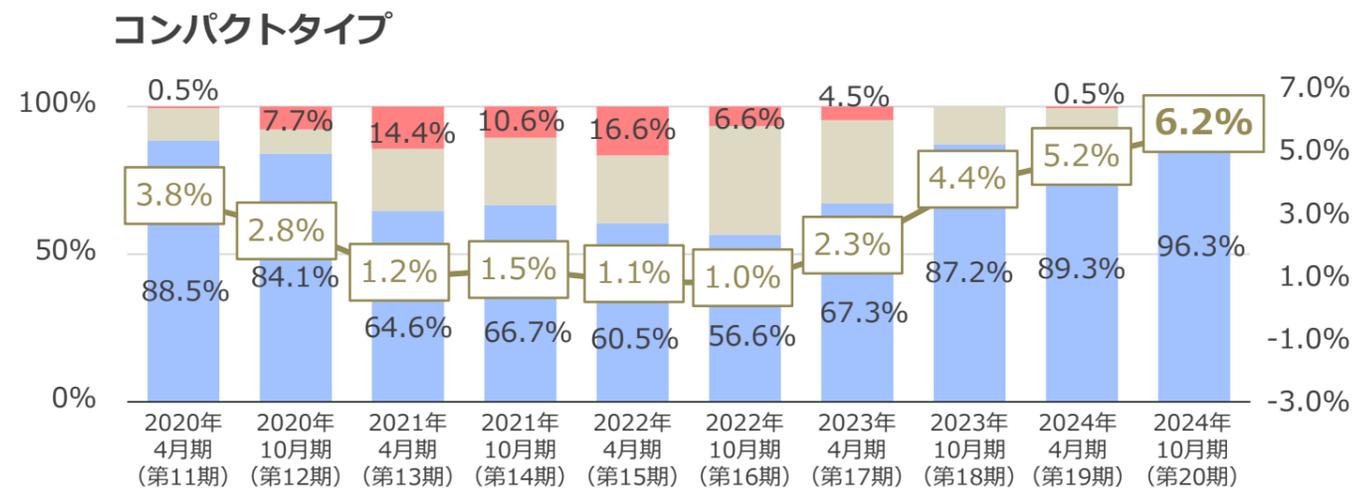
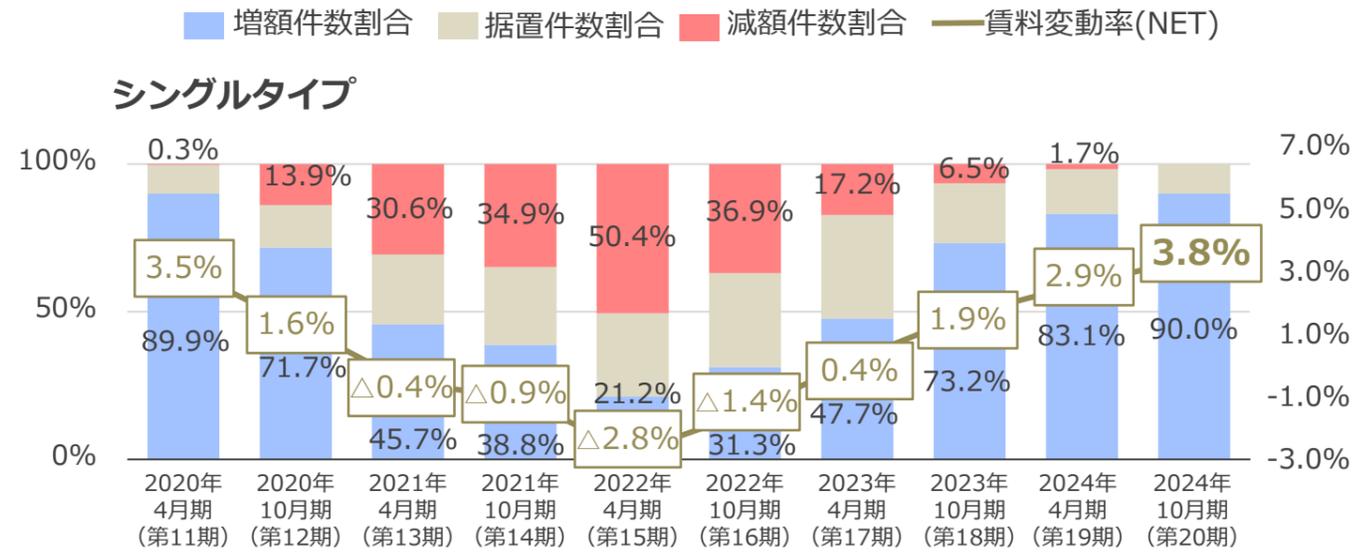


▶ 国内エリア別稼働率推移

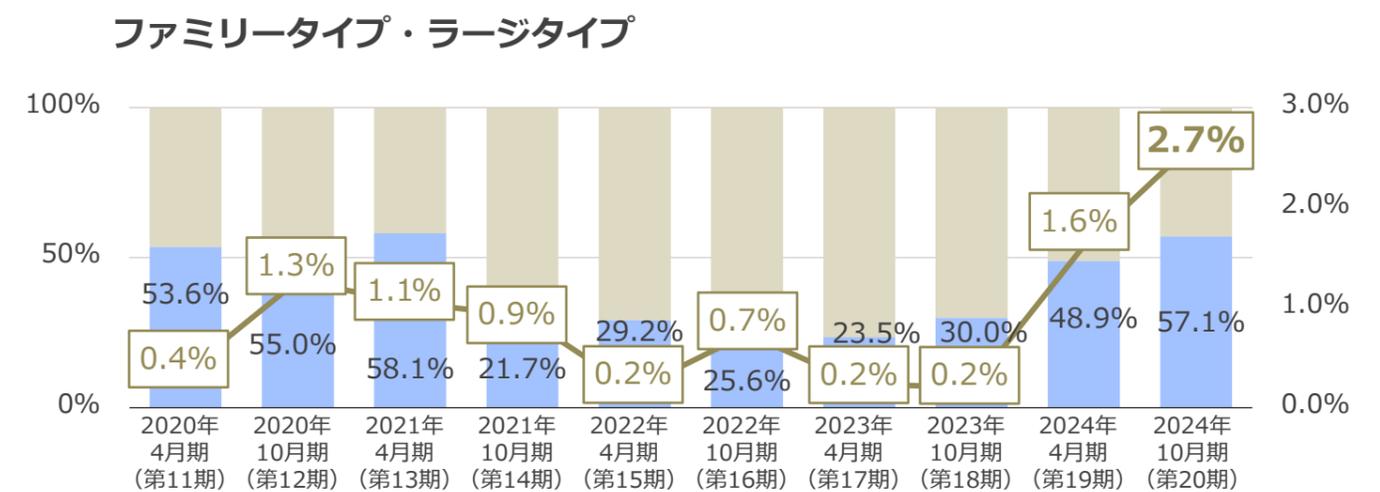
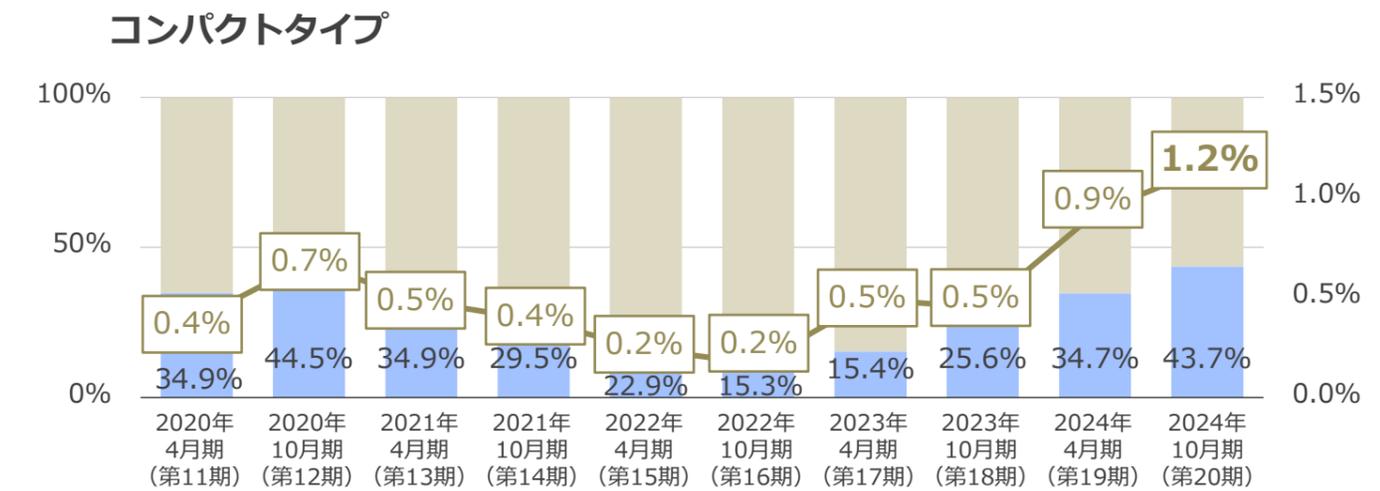
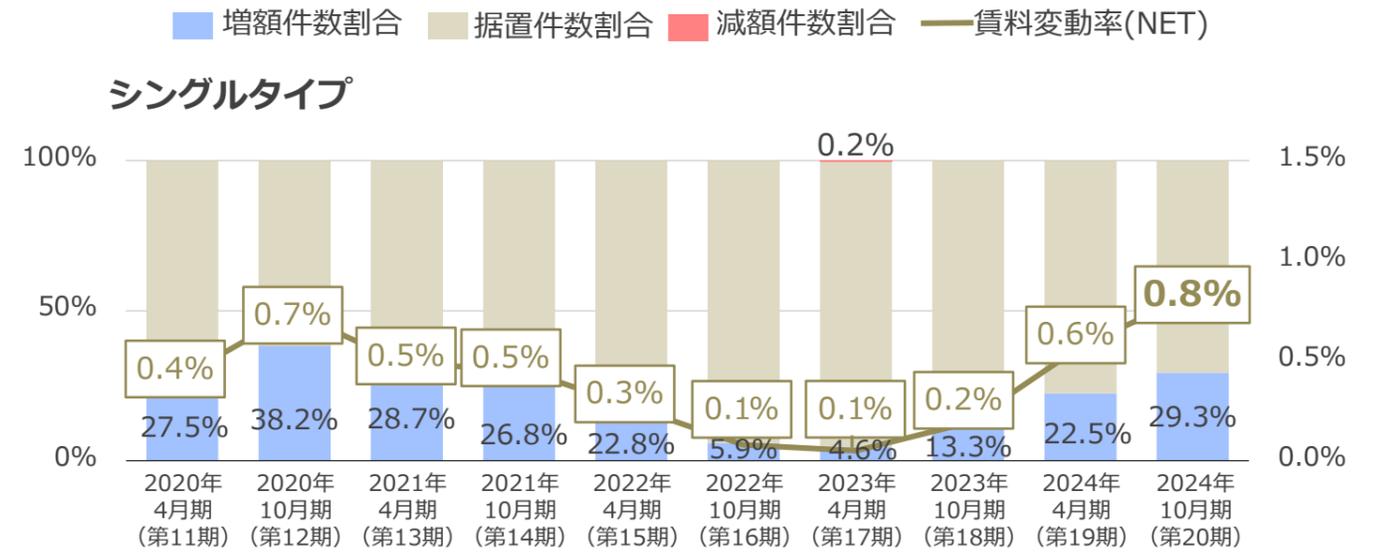


住居（国内）：賃料動向詳細①

▶ 【東京23区】 部屋タイプ別新規契約時の賃料動向



▶ 【東京23区】 部屋タイプ別更新契約時の賃料動向

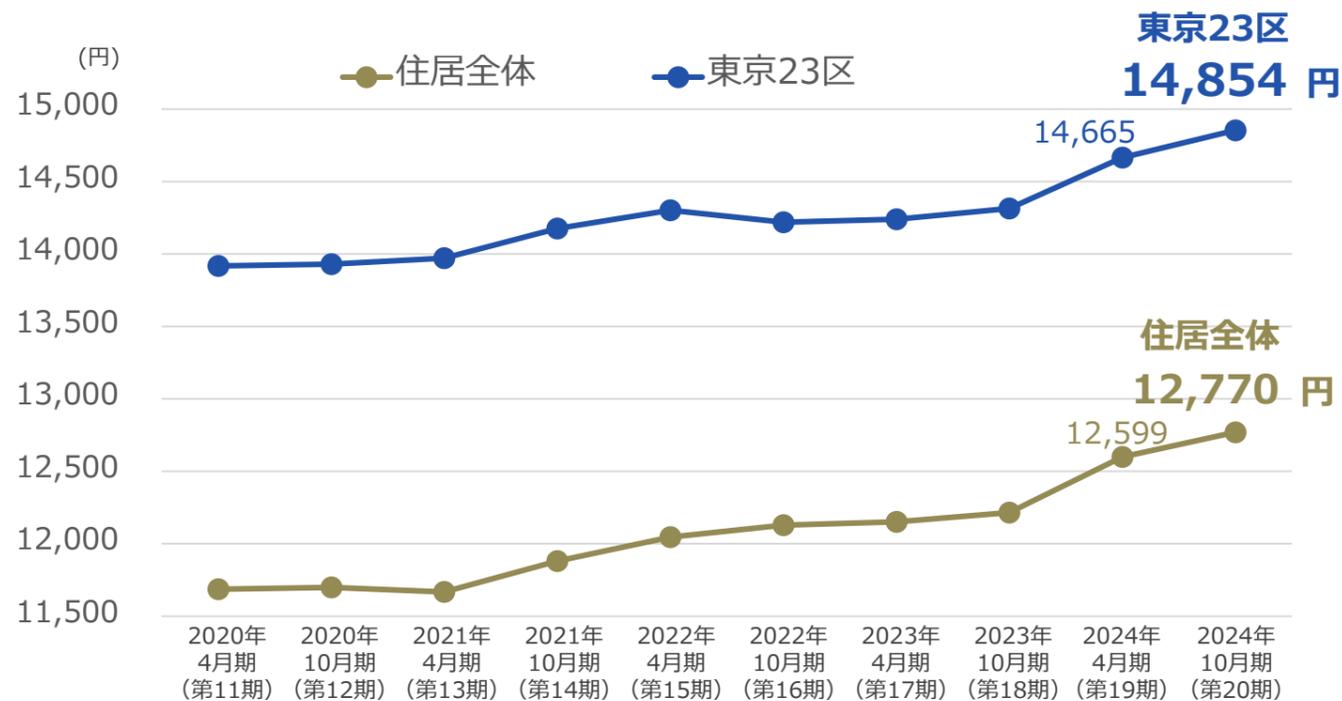


住居（国内）：賃料動向詳細②

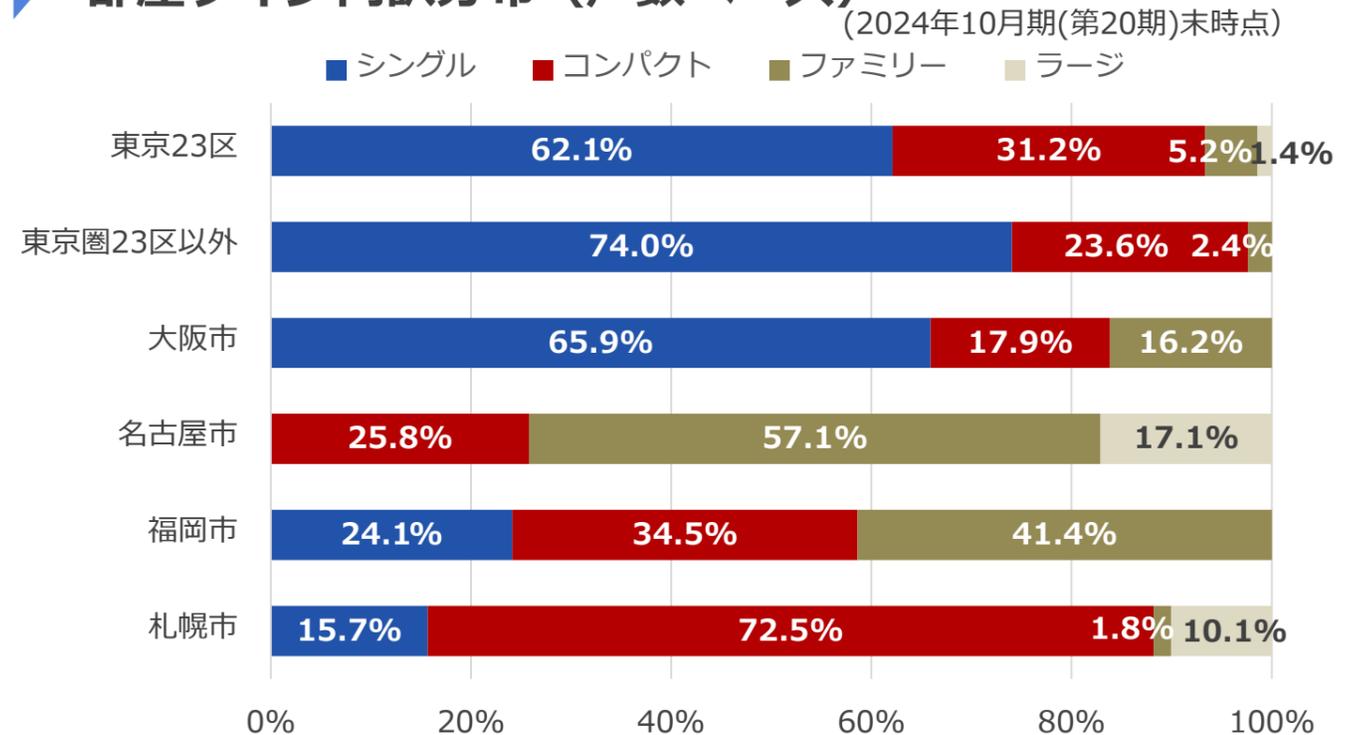
▶ 部屋タイプ別賃料動向

	2024年10月期 (第20期)末 賃料坪単価	2024年10月期（第20期）新規契約時賃料									
		賃料変動額 (NET)	賃料 変動率 (NET)	部屋タイプ別							
				賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
		シングル		コンパクト		ファミリー		ラージ			
東京圏	14,477円/坪	+6,903千円	+6.2%	+2,042千円	+3.9%	+2,843千円	+6.2%	+1,048千円	+14.0%	+970千円	+18.4%
東京23区	14,854円/坪	+6,501千円	+6.2%	+1,875千円	+3.8%	+2,666千円	+6.2%	+990千円	+14.3%	+970千円	+18.4%
東京23区以外	11,565円/坪	+402千円	+5.9%	+167千円	+4.5%	+177千円	+6.9%	+58千円	+10.5%	-	-
全国主要都市	7,181円/坪	+771千円	+5.3%	+189千円	+5.5%	+304千円	+6.6%	+244千円	+4.4%	+34千円	+3.9%
大阪市	9,089円/坪	+193千円	+5.1%	+109千円	+5.0%	+33千円	+3.9%	+51千円	+6.6%	-	-
名古屋市	7,654円/坪	+65千円	+1.5%	-	-	△7千円	△1.0%	+53千円	+1.8%	+19千円	+2.6%
福岡市	5,433円/坪	+267千円	+7.6%	+39千円	+5.4%	+88千円	+8.5%	+140千円	+7.9%	-	-
札幌市	7,247円/坪	+246千円	+8.9%	+41千円	+7.2%	+190千円	+9.4%	-	-	+15千円	+9.7%
全エリア	12,770円/坪	+7,674千円	+6.1%	+2,231千円	+4.0%	+3,147千円	+6.2%	+1,292千円	+9.9%	+1,004千円	+16.3%

▶ 賃料坪単価推移



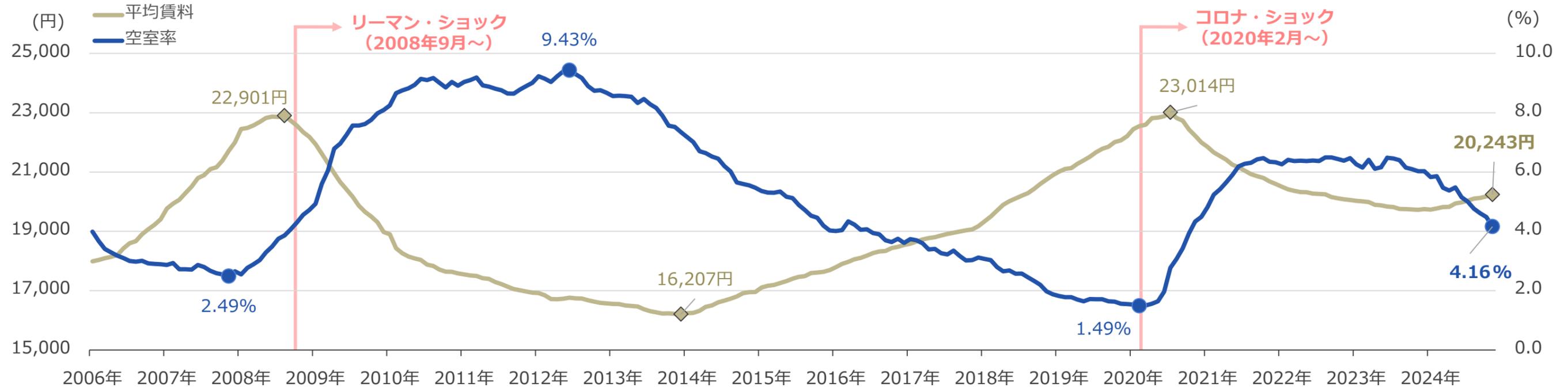
▶ 部屋タイプ内訳分布（戸数ベース）



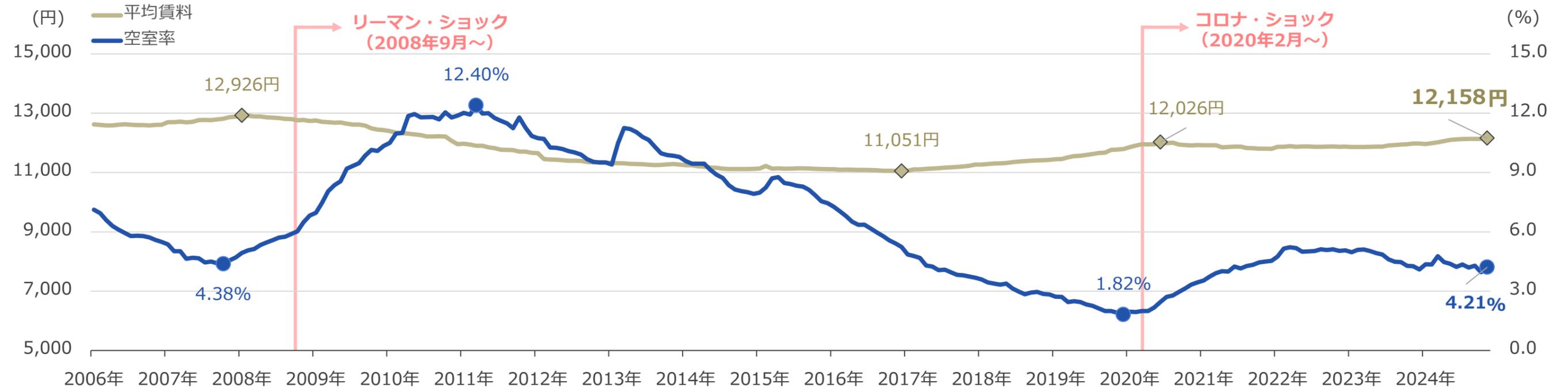
・ 「部屋タイプ別賃料動向」の「2024年10月期（第20期）末賃料坪単価」及び「賃料坪単価推移」については、各期末時点に保有する住居物件において賃料固定型マスターリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象として算出しています。

オフィスビル：マーケット状況

▶ 東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



▶ 大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



- 「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」及び「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」（2024年11月時点）を基に本資産運用会社が作成しています。
- 「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。
- 「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

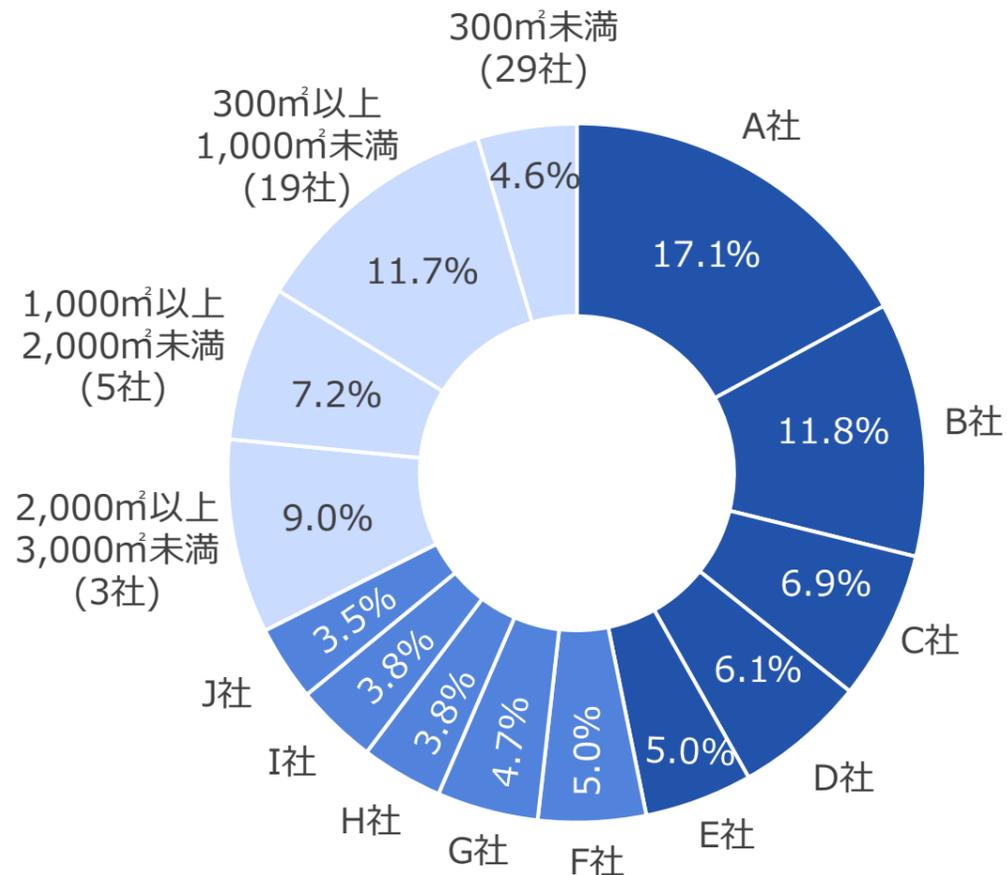
オフィスビル：テナント属性状況

▶ エンドテナントの分布 (オフィスビルポートフォリオ全体のエンドテナント66社・2024年10月期(第20期)末時点)

■ 賃貸面積比率上位5社テナント 46.9%

	業種	賃貸面積	入居先
A社	情報通信業	13,999.98 m ²	御殿山SHビル
B社	金融業、保険業	9,690.83 m ²	本町南GC
C社	金融業、保険業	5,667.16 m ²	本町南GC
D社	建設業	4,969.91 m ²	本町南GC
E社	卸売業、小売業	4,119.15 m ²	本町GC

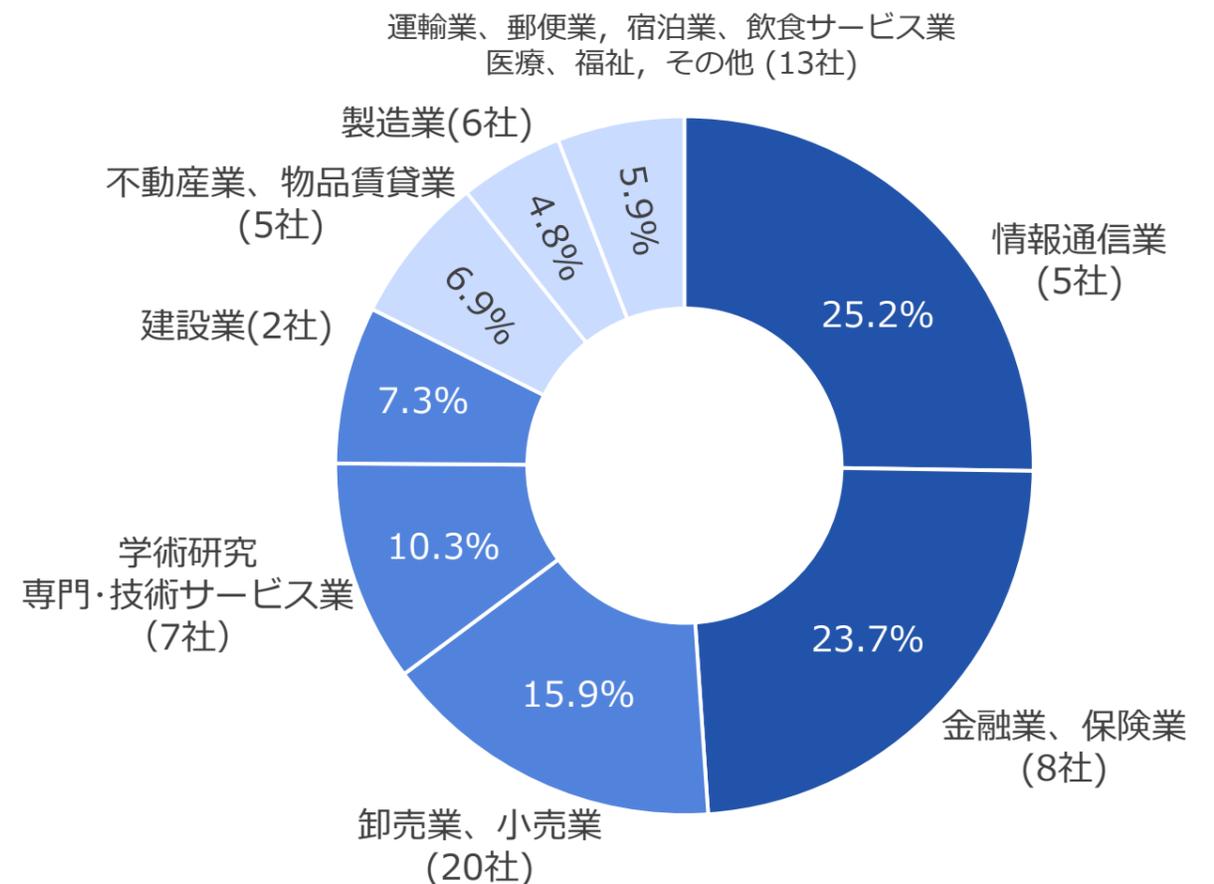
■ テナント賃貸面積別占有率



■ 賃貸面積比率上位10社テナント 67.5%

	占有率	入居テナント
本町南GC	24.8%	B社、C社、D社、
御殿山SHビル	17.1%	A社
赤坂GC	13.4%	F社、G社、H社
本町GC	5.0%	E社
広小路GA	3.8%	I社
新宿ヒロセビル	3.5%	J社

■ テナント業種別占有率



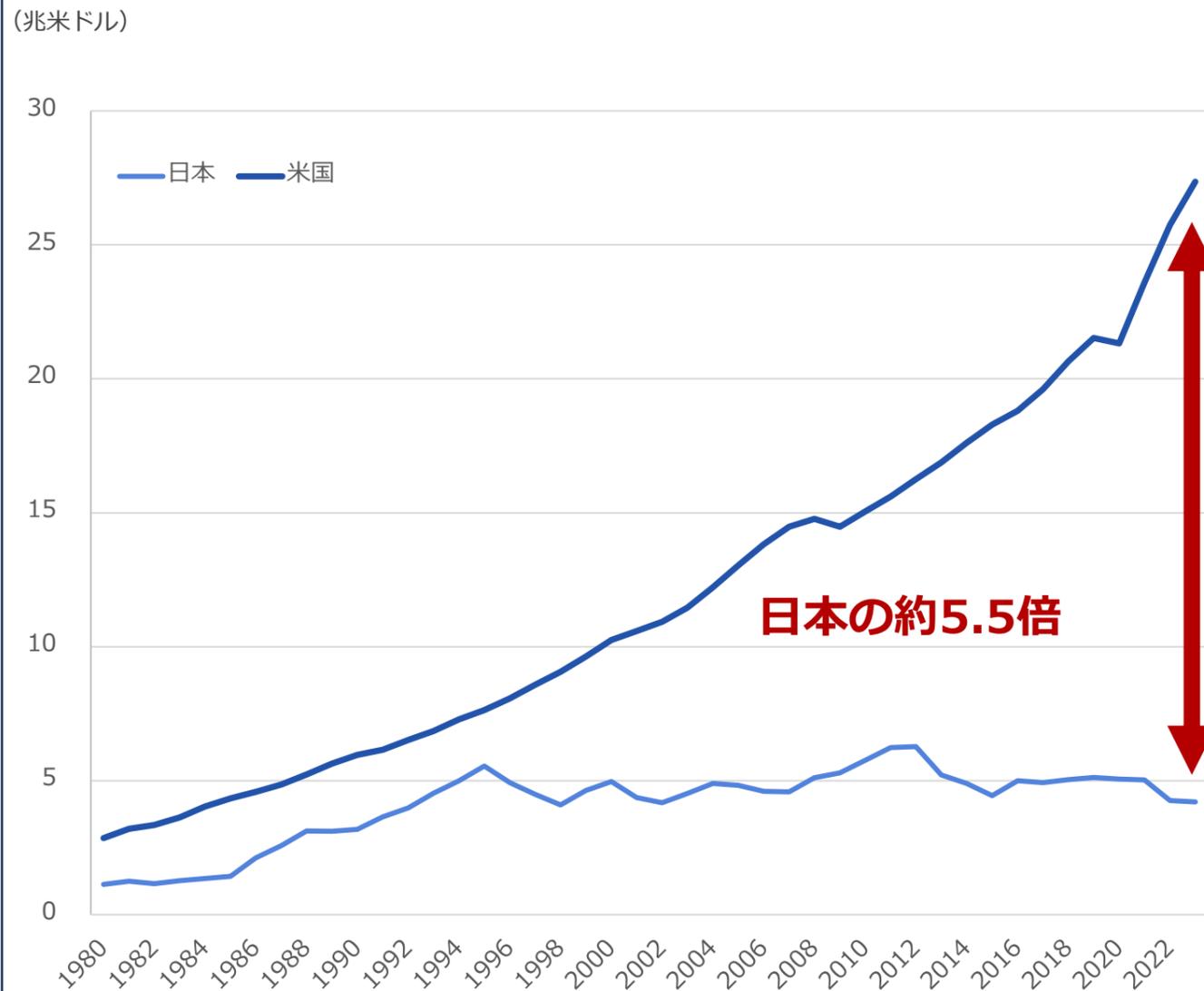
・ エンドテナントの業種分類については「日本標準産業分類」を基に本資産運用会社が作成しています。

住居（米国）：成長期待（米国全体）

米国の高い成長率を背景とした継続的な賃料増加等、ポートフォリオの収益性の押し上げを期待

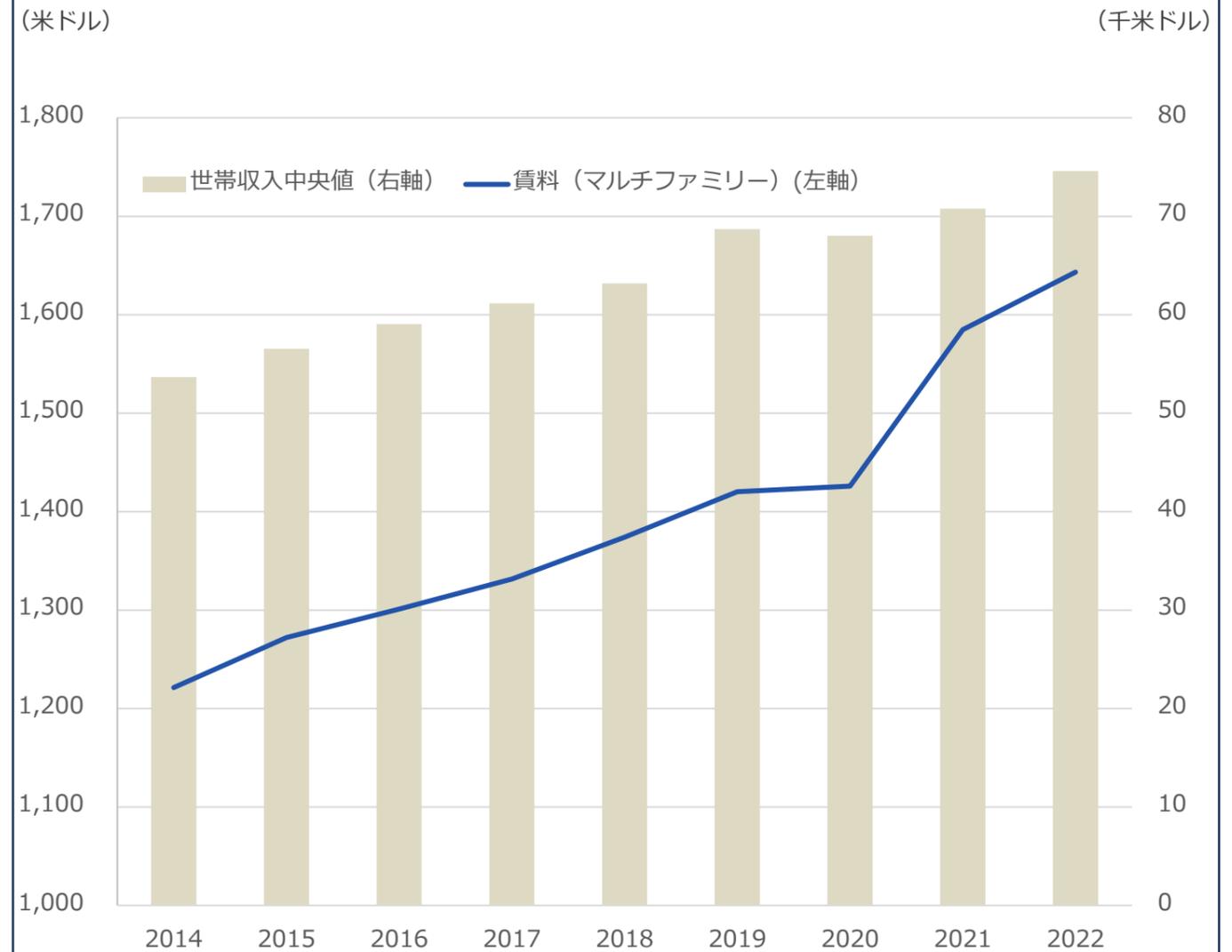
米国と日本の名目GDPの推移

米国の経済規模は名目GDPが2019年時点で日本の3.2倍程度であったが、
2023年時点では日本の5.5倍程度となり、
米国は日本と比較して高い経済成長率を維持



米国の世帯収入と住宅の賃料

賃料（マルチファミリー）は2014年から2022年の間で34.6%増加していることに加え、世帯収入中央値も同期間で39.0%増加しており、
継続的な賃料増加が実現している



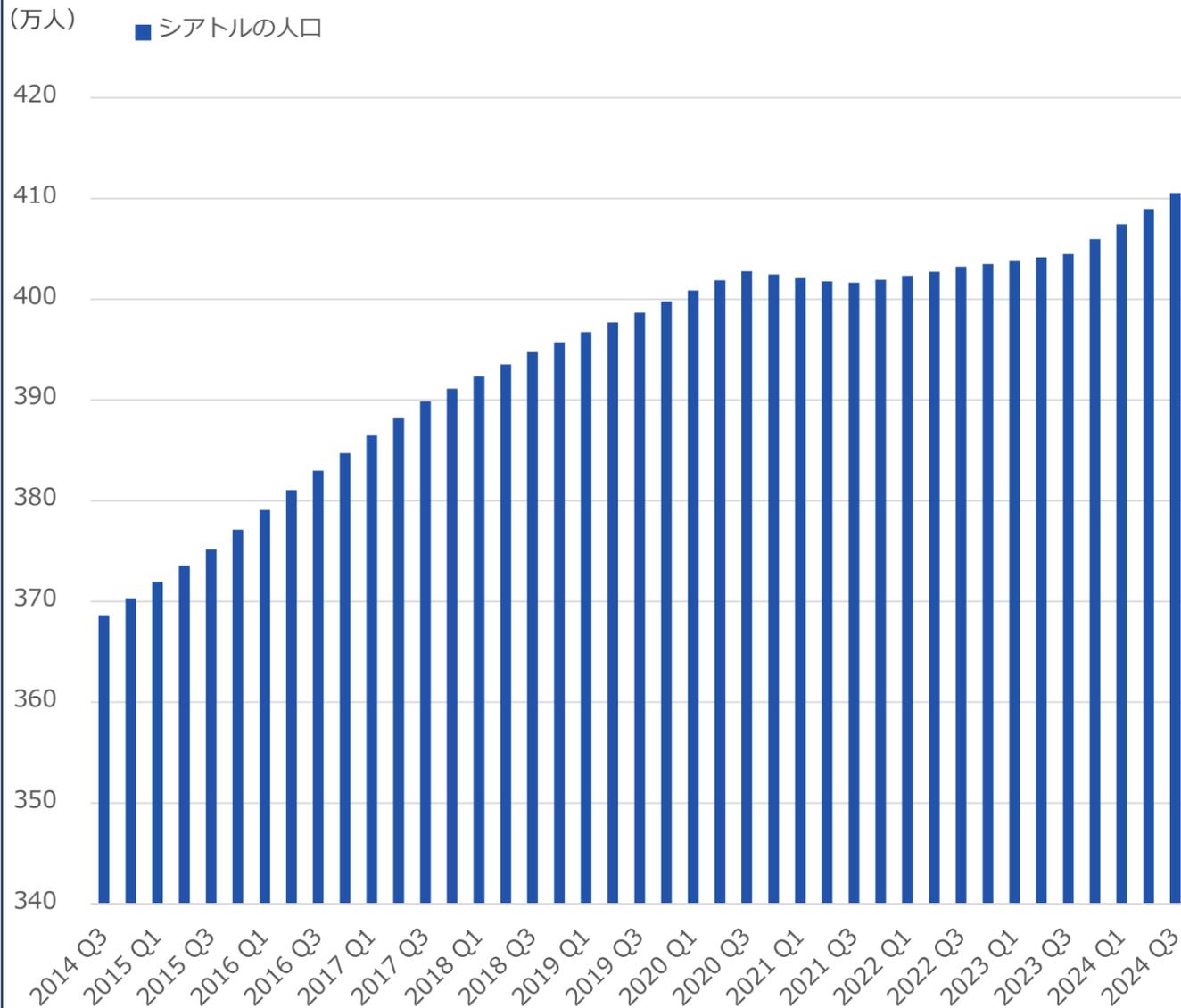
- 「米国と日本の名目GDPの推移」は、国際通貨基金が公表している米国及び日本のGDPデータを基に本資産運用会社が作成しています。
- 「世帯収入中央値」は、アメリカ合衆国国勢調査局が公表している「Median Household Income by State: 1984 to 2022」のデータを基に本資産運用会社が作成しています。本資料において同じです。
- 「賃料（マルチファミリー）」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。

住居（米国）：成長期待（シアトル）

米国の中でもシアトルは人口増加率、世帯収入が高く、住宅の賃料水準も高い状態を維持

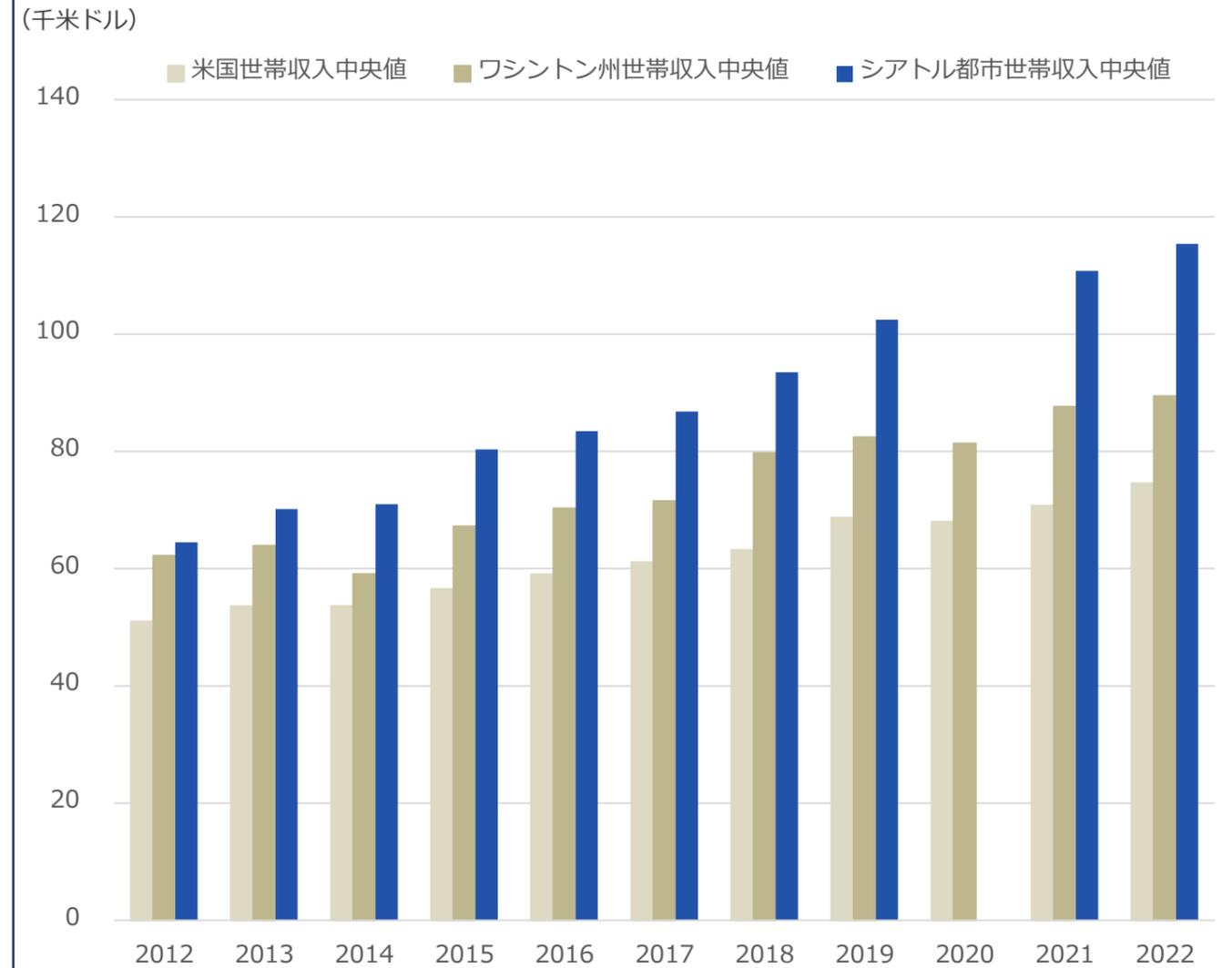
シアトルの人口

シアトルの人口は2014年第3四半期から2024年第3四半期の**10年間で11.4%増加**し、同時期の米国全体の人口増減率である+5.4%を大きく上回る。足許においては移民の増加もシアトルの賃貸需要を押し上げている



シアトルの世帯収入

過去約10年の米国世帯収入の中央値と比較しても、ワシントン州は常に1.1~1.2倍程度上回っており、**2022年のシアトルの世帯収入中央値は11.5万米ドル**を超え、住宅の高い賃料設定を支える経済力がある地域

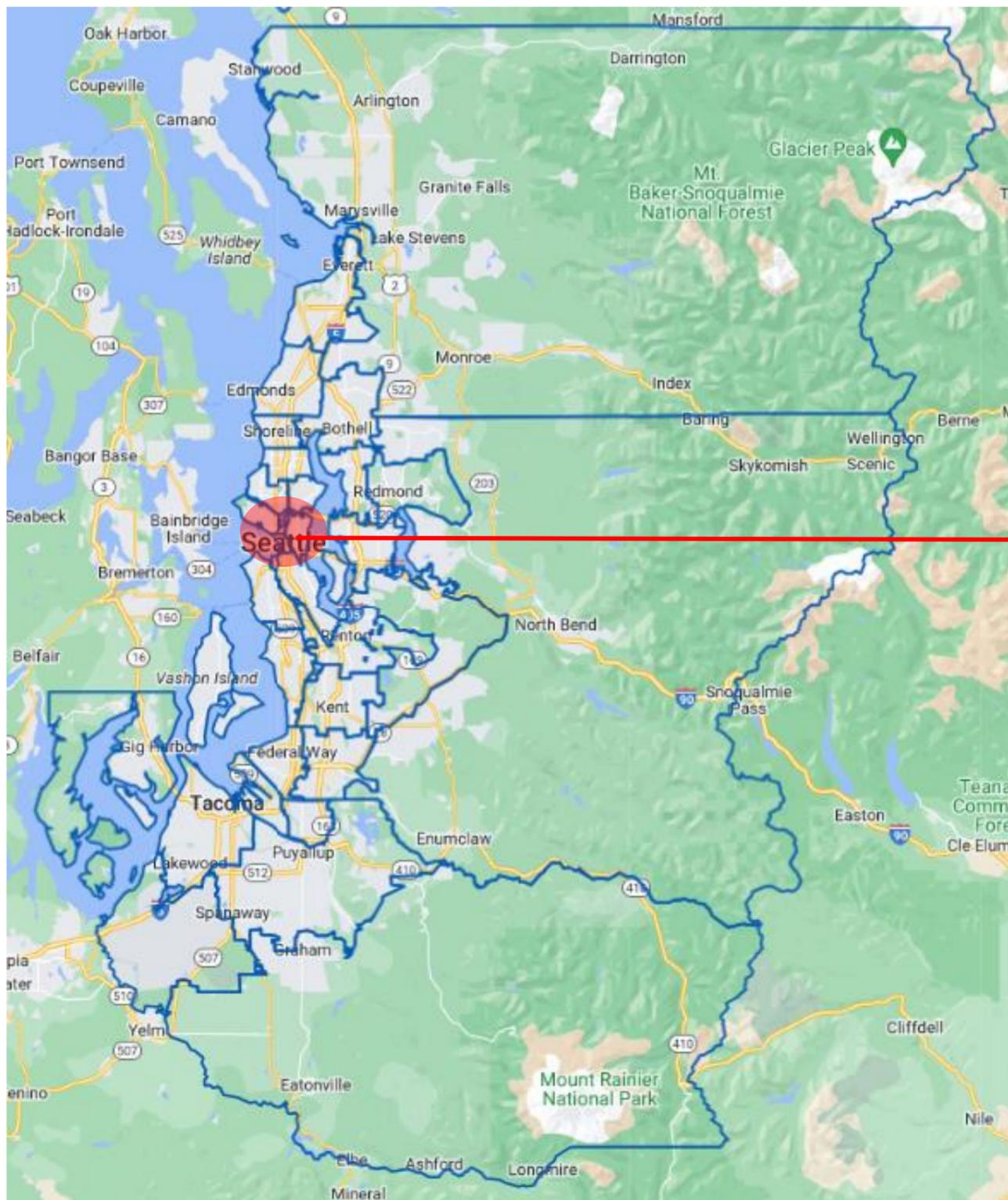


※2020年のシアトル都市世帯収入中央値データは開示されていません。

- 「シアトルの人口」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。
- 「シアトルの世帯収入」は、アメリカ合衆国国勢調査局が発表している「Median Household Income by State: 1984 to 2022」のデータを基に本資産運用会社が作成しています。

住居（米国）：シアトル全体及びダウンタウン・シアトル

シアトル全体

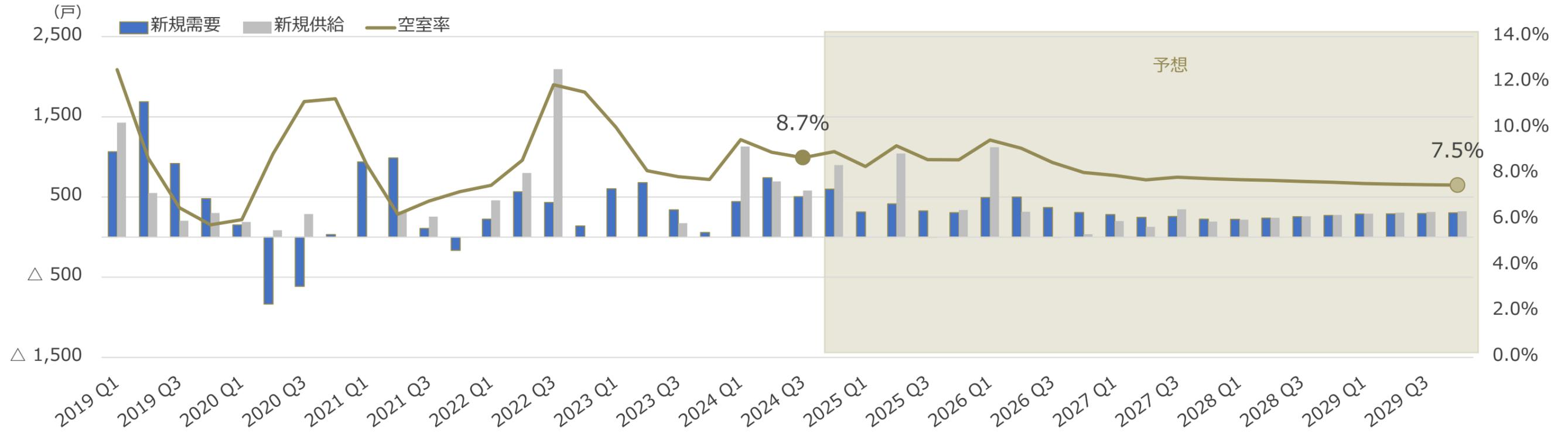


ダウンタウン・シアトル

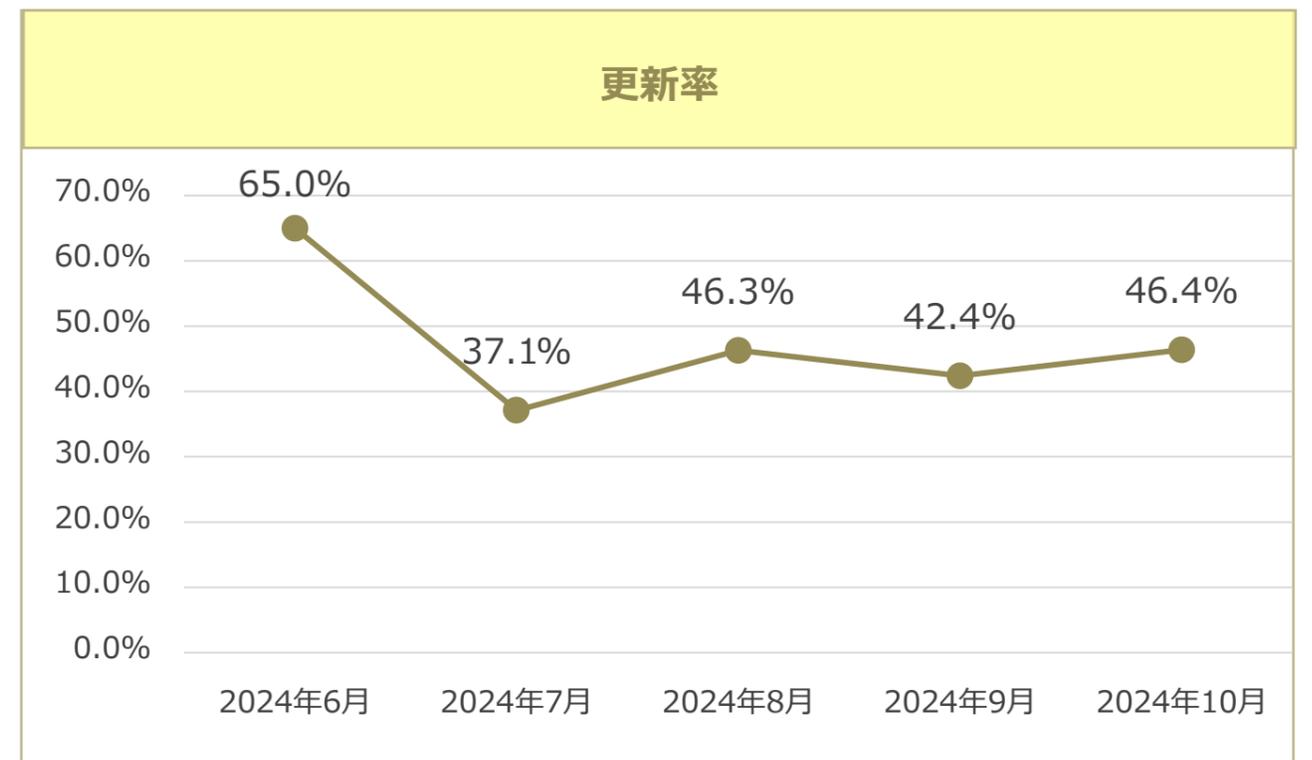
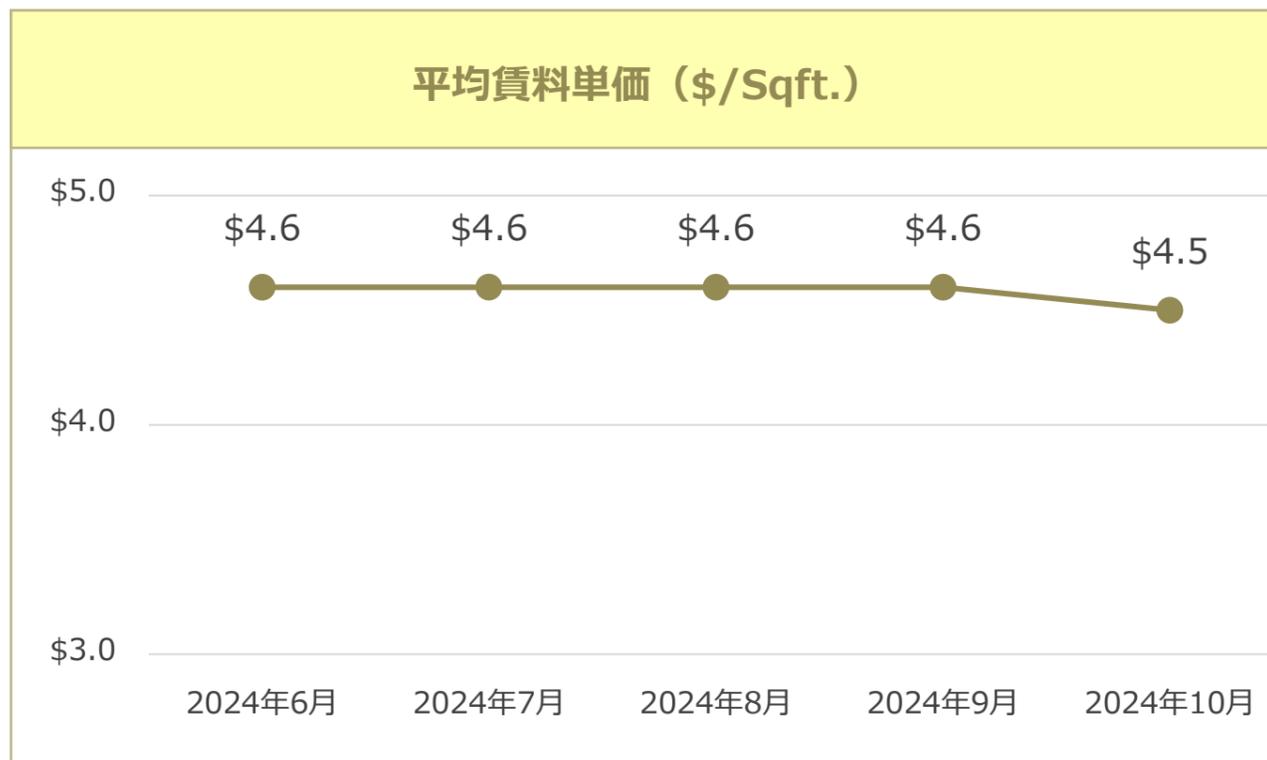


住居（米国）：賃貸市場及び「ザ アイビー オン ボーレン」賃料動向

▶ ダウンタウン・シアトル 需給バランス及び空室率

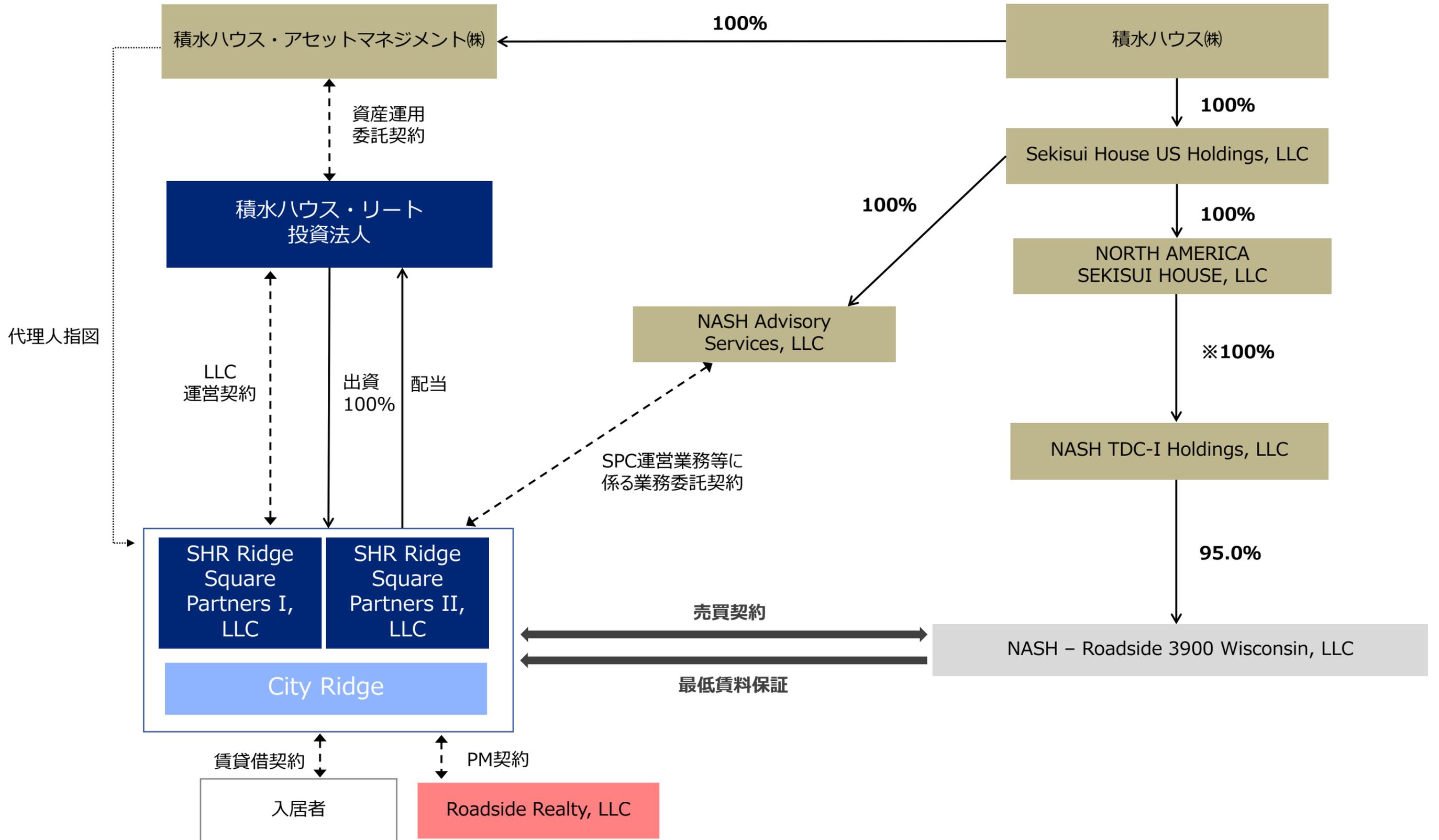


▶ 「ザ アイビー オン ボーレン」 平均賃料単価及び更新率



・ 「ダウンタウン・シアトル 需給バランス及び空室率」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。

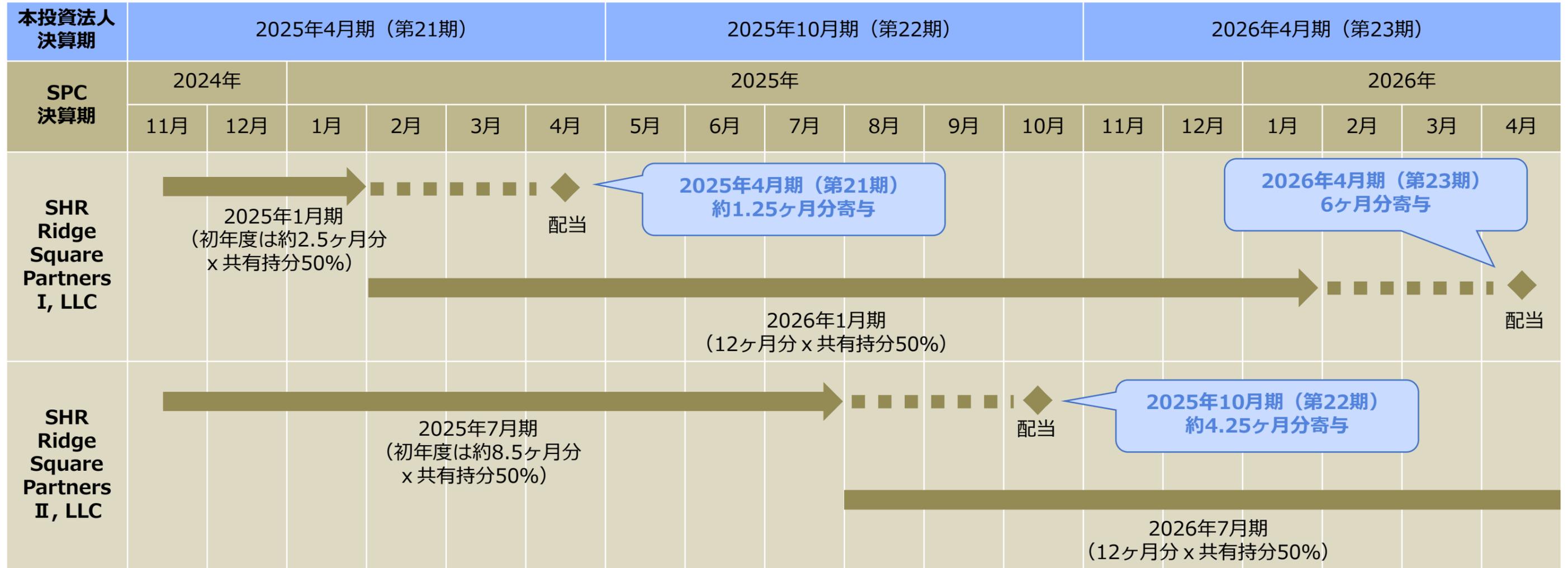
住居（米国）：「シティリッジ（取得済部分）」のスキーム図



※NASH TDC-I Holdings, LLCはNORTH AMERICA SEKISUI HOUSE, LLCの間接子会社となります。

住居（米国）：「シティリッジ（取得済部分）」収益認識等について

各SPCが裏付資産である「シティリッジ（取得済部分）」の共有持分50%をそれぞれ保有すると共に、各SPCの決算時期を6か月ずらし、本投資法人への配当を各期において受領



為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方

- 海外不動産保有法人の出資持分からの損益分配を受け取る際の為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率について、市況環境等に応じて柔軟に対応。
- 本投資法人の一定期間に関し、海外不動産保有法人の出資持分からの損益分配及びキャッシュフロー等を想定し、当該各期間において為替予約その他適切な方法により為替変動リスクをヘッジすることを検討

為替の影響による収益の変動リスク

為替レート	120円	130円	140円	150円	160円
想定配当 利回り	3.0%	3.3%	3.5%	3.8%	4.0%

円高 ←————→ 円安

資産入替：赤坂ガーデンシティ譲渡の概要

償却後NOI利回りは2.3%まで低下 当面の間収益性の回復は期待できないものと判断し、譲渡を決定

O-007

赤坂ガーデンシティ



所在地	東京都港区
譲渡予定日	2025年5月30日
譲渡予定価格	54,600百万円
帳簿価額（見込）	49,810百万円
譲渡益（見込）	3,070百万円
取得価格	50,000百万円

匿名組合出資持分の出資の払戻し

- ✓ 2022年8月1日付で取得をした資産
「合同会社Gemini1匿名組合出資持分」の営業者である「合同会社Gemini1」が裏付資産とする「赤坂ガーデンシティの一部」の譲渡を決定したことにより、出資の払戻しが発生
- ✓ 本投資法人が保有していた「赤坂ガーデンシティ」の取得に係る優先交渉権については、裏付資産の譲渡により消滅

当初出資金額
(出資持分割合)

480百万円
(12.4%)

帳簿価額

436百万円

出資の払戻し総額（見込）

468百万円

匿名組合投資利益（見込）

32百万円

▶ 主な譲渡理由

- ✓ コロナ禍のテレワークの導入推進等、大規模オフィスビルの需給の変化により、稼働率が一時87.4%（2023年5月末時点）まで低下し、その後は足許2024年10月末時点で95.3%まで回復しているものの、**残るリーシング区画は長期間空室の状態が継続**
- ✓ **償却後 NOI 利回りは2.3%（2024年4月期（第19期）実績）まで低下し、**本投資法人のポートフォリオ全体の償却後 NOI 利回り3.0%（2024年4月期（第19期）実績）を下回っているほか、所在エリアにおけるマーケットレントは本投資法人保有部分における赤坂ガーデンシティの平均賃料単価27,124円（2024年4月期（第19期）末時点）を10%弱下回っている状況にあり、**当面の間、収益性の回復は期待できないものと判断**

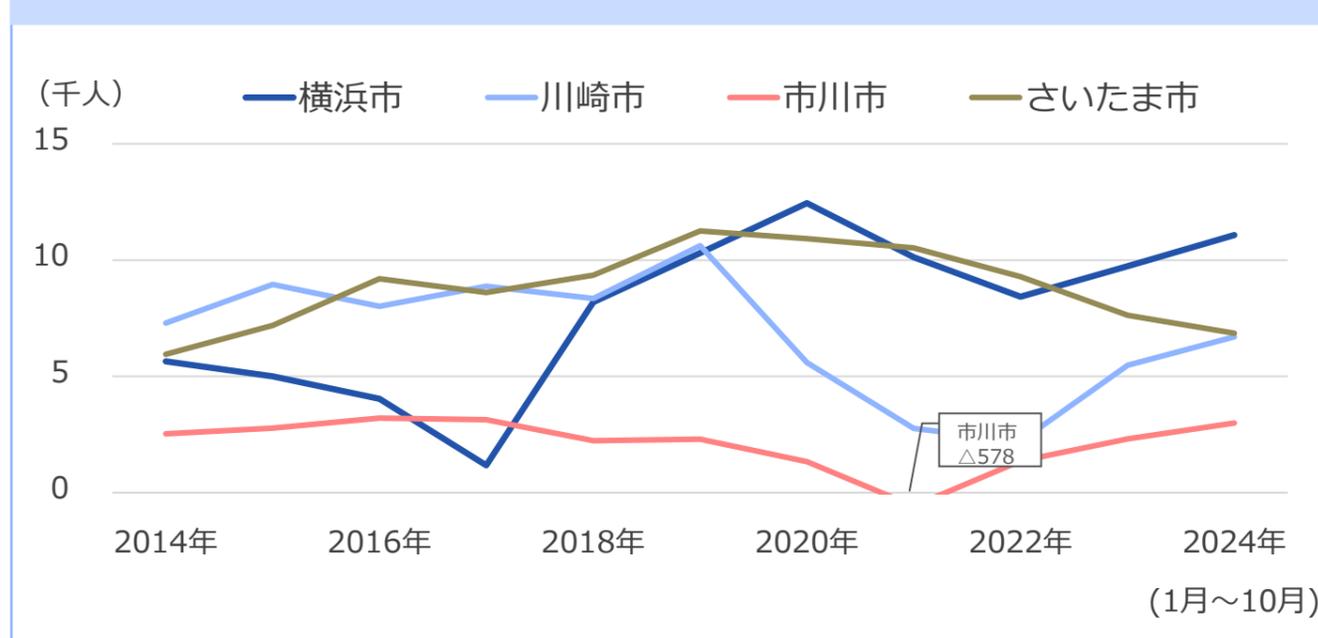
資産入替：2024年10月期（第20期）国内取得物件の概要

東京圏での継続的な賃料上昇を期待し、同エリアの住居物件を取得

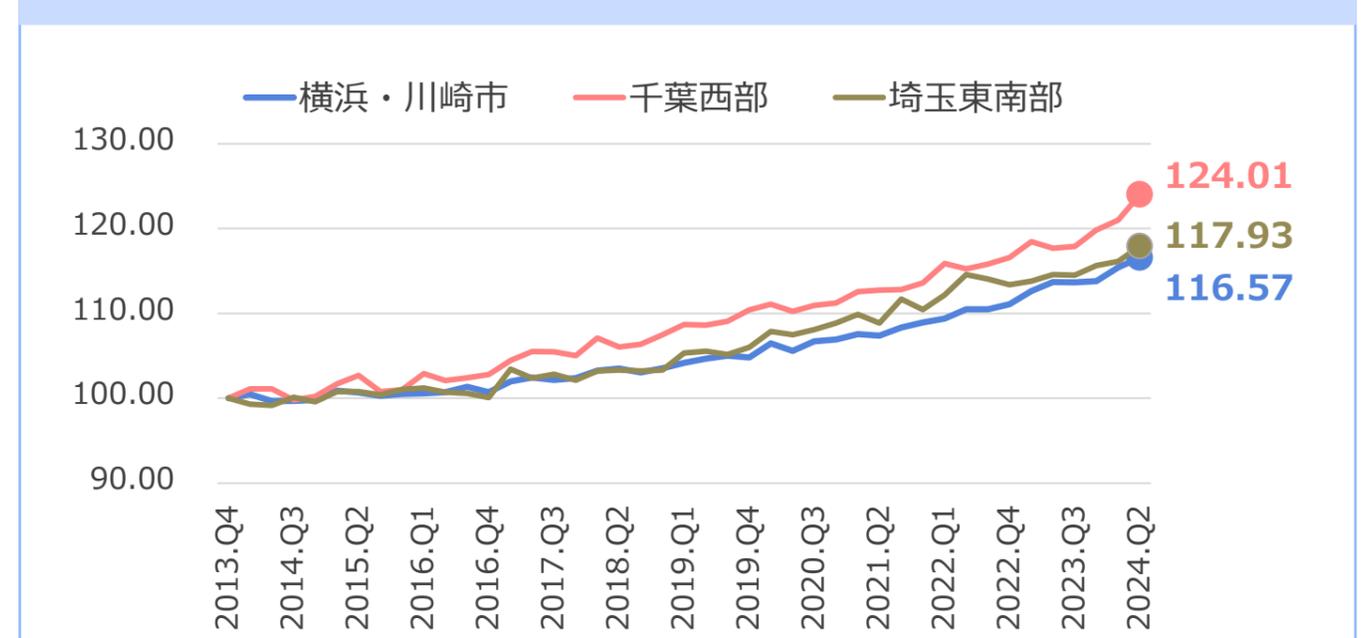


所在地	千葉県市川市	東京都江東区	神奈川県横浜市	千葉県市川市	埼玉県さいたま市
取得日	2024年5月31日	2024年8月5日	2024年8月5日	2024年9月30日	2024年9月30日
取得価格	950百万円	8,200百万円	7,350百万円	1,450百万円	1,210百万円
鑑定評価額	982百万円	8,670百万円	7,870百万円	1,500百万円	1,260百万円
償却後鑑定NOI利回り	3.4%	3.1%	3.1%	4.2%	3.2%
竣工日	2008年6月	2023年3月	2023年1月	2000年8月	2022年11月
稼働率（2024年10月末時点）	100.0%	89.5%	95.4%	97.5%	100.0%

東京圏の人口増減



東京圏のマンション賃料インデックス



・「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

・「東京圏の人口増減」は、横浜市、川崎市、さいたま市に関しては総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に、市川市に関しては「市川市住民基本台帳・人口及び世帯数・人口動態」を基に本資産運用会社が作成しています。

ESG：外部評価及びイニシアチブ等

▶ イニシアチブ

PRI
(責任投資原則)

Signatory of:



Advance



TCFD
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



SBT認定



国連グローバル・コンパクト



・本投資法人、本資産運用会社又は積水ハウスグループにおけるイニシアチブです。

▶ 外部評価

CDP気候変動プログラム



A-

MSCI ESG格付



CCC B BB BBB A **AA** AAA

Sustainalytics ESG Risk Ratings



Negligible Risk
(最もリスクレベルの低い企業)

GRESBリアルエステイト評価



4 Stars

▶ ESGインデックス

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2024 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

FTSE4Good Index Series



FTSE4Good

ESG：マテリアリティ・KPI

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

	マテリアリティ	目標 (KPI)
環境 (Environment)	気候変動への対応推進	2023年を基準年とし、GHG総排出量について ・中期目標 2030年までにScope1、Scope2を42%削減 Scope3（カテゴリ13）を25%削減 ・長期目標 2050年までにネットゼロを達成 Scope1、Scope2及びScope3を90%以上削減し、残留排出量を中和する ・エネルギー消費原単位を2028年までに10%削減（2018年対比） ・ポートフォリオのグリーンリース契約の割合を2030年までに70%以上達成
	自然資本の保全、人と自然の共生と資源環境への取組み	・生物多様性を尊重した植栽管理と緑化の推進 ・生物多様性に関する認証の取得 ・廃棄物排出原単位を2018年の水準より増加させない ・水使用原単位を2030年までに5%削減（2018年対比）
	環境性能に優れた不動産への投資	・ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持 ・ZEH物件を2030年までに10物件以上保有
社会 (Social)	入居者・テナントへの安心・安全・快適な空間の提供	・入居者・テナント満足度調査の定期的な実施、満足度向上に向けた取組み推進 ・建物（空間）の快適性・健康性に関する認証取得推進 ・地震リスク、水害リスクの定期的なモニタリング（年2回）及びリスク低減に向けた取組み推進 ・PM会社をはじめとするサプライチェーンにおけるESGへの取組みの定期的なモニタリング及び協働推進
	社会貢献活動	・社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献
	働きがいのある職場づくり	・女性管理職比率：7%以上 ・1人当たり月平均総労働時間：162時間以内 ・男性従業員育児休業取得率：100% ・年次有給休暇取得率：70%以上 ・1人当たり年間社外研修受講回数：3回以上 ・年間社内研修参加率：100% ・積水ハウスグループ人権方針の実践
ガバナンス (Governance)	コーポレートガバナンス体制の強化	・役員会・取締役会の実効性向上 実効性評価アンケートの実施（年1回） ・コンプライアンスの浸透 外部専門家等によるコンプライアンス研修（年4回）参加率：100% ・内部管理体制の強化 内部監査の実施（年2回） ・リスク管理体制の強化 リスクマネジメント会議の実施（年2回）
	ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント	・適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上 ・ステークホルダーとの信頼関係の構築

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	投資比率 (取得価格ベース)	本資料の日付現在
住居	70%~100%	74.0%
オフィスビル等	0%~30%	26.0%

・ 投資対象資産の取得又は譲渡や合併等の結果、一時的に上記比率と異なる比率となる可能性があります。

▶ 住居エリア投資比率

区分		投資比率（取得価格ベース）		本資料の日付現在	
		海外を含む	国内のみ	海外を含む	国内のみ
国内	東京圏 «重点投資エリア»	70%以上	70%以上	77.9%	82.6%
	全国主要都市		30%以下		17.4%
海外	米国	30%以下	—	22.1%	—

▶ オフィスビル等エリア投資比率

区分	投資比率 (取得価格ベース)	本資料の日付現在
三大都市圏 «重点投資エリア»	80%以上	100.0%
その他	20%以下	0.0%

ポートフォリオ一覧①

(2024年10月期(第20期)末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI (百万円)		
							前期比	収益価格 (百万円)			直接還元率(%)		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-001	エステメゾン銀座	東京都中央区	6,540	5,515.43	91.1	2005年 2月	8,310	110	6,585	1,724	8,620	3.1	-	8,180	3.3	-	3.3	-	275
R-002	エステメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	2,019.10	91.9	2004年 1月	2,020	△10	1,750	269	2,080	3.3	-	2,000	3.4	-	3.5	-	73
R-003	エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	2,062.10	95.9	2003年 6月	2,560	40	2,021	538	2,630	3.3	-	2,530	3.4	-	3.5	-	90
R-004	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	781.02	92.8	2004年 10月	966	△23	911	54	995	3.2	0.1	954	3.3	0.1	3.4	0.1	34
R-005	エステメゾン神田	東京都千代田区	1,610	1,706.54	98.7	2004年 2月	2,000	-	1,522	477	2,060	3.3	-	1,980	3.4	-	3.5	-	70
R-006	エステメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	1,881.19	97.4	2004年 8月	1,960	△10	1,506	453	1,990	3.5	0.1	1,940	3.5	0.1	3.7	0.1	71
R-007	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	2,978.28	96.3	2004年 7月	2,570	△120	2,031	538	2,620	3.5	0.1	2,550	3.5	0.1	3.7	0.1	98
R-008	エステメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	3,741.01	96.1	2004年 7月	2,860	△260	2,316	543	2,920	3.6	0.1	2,840	3.6	0.1	3.8	0.1	115
R-010	エステメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	2,279.21	96.9	2005年 11月	1,980	-	1,433	546	2,010	3.7	-	1,960	3.5	-	3.9	-	79
R-011	エステメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	1,070.13	100.0	2005年 11月	1,460	40	1,051	408	1,470	3.1	-	1,440	2.9	-	3.2	-	47
R-012	エステメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	2,619.17	95.0	2007年 2月	2,080	80	1,574	505	2,110	3.4	△0.1	2,040	3.2	△0.1	3.6	△0.1	75
R-013	エステメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	4,613.04	97.8	2006年 3月	3,290	10	2,814	475	3,340	4.0	-	3,270	3.9	-	4.1	-	140
R-014	エステメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	1,285.83	98.2	2006年 2月	1,020	-	866	153	1,030	3.9	-	1,010	3.7	-	4.1	-	44
R-015	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	1,804.48	96.8	2007年 2月	1,230	40	1,093	136	1,250	3.7	△0.1	1,200	3.5	△0.1	3.9	△0.1	50
R-016	エステメゾン五反田	東京都品川区	3,110	3,871.15	98.3	2006年 3月	3,820	-	2,990	829	3,850	3.6	-	3,810	3.3	-	3.8	-	143
R-017	エステメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	2,979.85	100.0	2006年 8月	3,230	10	2,641	588	3,290	3.4	-	3,200	3.2	-	3.6	-	117
R-018	エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	2,602.30	96.4	2006年 6月	2,670	60	2,096	573	2,730	3.4	△0.1	2,610	3.2	△0.1	3.6	△0.1	96
R-019	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,250	1,082.12	94.2	2006年 8月	1,510	50	1,283	226	1,540	3.1	△0.1	1,470	2.9	△0.1	3.3	△0.1	50
R-021	エステメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	2,824.86	100.0	2007年 2月	2,580	70	1,826	753	2,630	3.6	△0.1	2,530	3.4	△0.1	3.8	△0.1	96
R-022	エステメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	1,755.31	98.7	2007年 2月	3,190	50	2,694	495	3,300	3.1	△0.1	3,140	2.9	△0.1	3.3	△0.1	103
R-023	エステメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	1,274.49	93.8	2007年 2月	1,100	30	949	150	1,120	3.5	△0.1	1,070	3.3	△0.1	3.7	△0.1	42
R-027	エステメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	1,176.78	98.2	2007年 11月	1,280	30	983	296	1,300	3.5	△0.1	1,250	3.3	△0.1	3.7	△0.1	47
R-028	エステメゾン千駄木	東京都文京区	698	897.30	92.6	2008年 1月	865	23	664	200	883	3.5	△0.1	847	3.3	△0.1	3.7	△0.1	33
R-030	エステメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	9,106.08	98.3	2007年 11月	2,880	10	2,111	768	2,910	4.1	-	2,860	4.1	-	4.2	-	132
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	3,924.58	95.4	2007年 12月	2,450	30	1,886	563	2,470	3.9	-	2,440	3.8	-	4.1	-	102
R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋	1,500	3,118.11	89.8	2008年 2月	1,810	△10	1,508	301	1,840	3.9	-	1,800	3.9	-	4.1	-	77
R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋	801	2,163.98	92.2	2006年 11月	980	△7	797	182	992	4.1	-	975	4.1	-	4.3	-	44
R-036	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	894.64	97.0	2008年 1月	987	1	748	238	1,010	3.4	-	977	3.5	-	3.6	-	36
R-037	エステメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	4,036.66	91.9	2008年 3月	3,110	80	2,386	723	3,170	3.6	-	3,090	3.4	-	3.8	-	121
R-038	シャームゾンステージ博多	福岡県福岡市	2,360	9,614.80	100.0	2005年 1月	2,710	△100	2,207	502	2,710	4.7	0.2	2,700	3.6	0.1	5.2	0.3	146
R-039	エステメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	1,611.54	100.0	2006年 9月	1,510	-	1,165	344	1,540	3.5	-	1,500	3.3	-	3.7	-	56
R-040	エステメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	2,275.24	95.1	2005年 2月	2,230	-	1,715	514	2,280	3.5	-	2,210	3.6	-	3.7	-	85
R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋	1,950	4,427.65	96.7	2008年 10月	2,280	-	1,878	401	2,310	4.1	-	2,270	4.1	-	4.3	-	101
R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	2,040.35	100.0	2007年 2月	1,200	-	892	307	1,210	3.7	-	1,190	3.5	-	3.8	-	46
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	1,798.97	92.1	2006年 6月	772	4	593	178	778	3.9	-	766	3.7	-	4.0	-	32
R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	7,514.76	100.0	1996年 2月	2,390	30	1,954	435	2,410	4.1	-	2,380	3.8	-	4.3	-	114
R-045	エステメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	2,324.65	96.2	2006年 2月	2,230	-	1,854	375	2,250	3.5	-	2,220	3.3	-	3.7	-	84
R-046	エステメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	3,701.70	98.8	2004年 9月	3,850	△40	3,333	516	3,930	3.5	0.1	3,820	3.3	0.1	3.7	0.1	146
R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	6,177.20	92.1	2006年 2月	7,470	70	6,088	1,381	7,600	3.4	-	7,420	3.2	-	3.6	-	267
R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	1,050	2,016.79	93.8	2008年 8月	1,180	-	1,027	152	1,200	4.0	-	1,170	4.1	-	4.2	-	51
R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	812	2,168.59	92.3	2007年 7月	967	3	828	138	979	4.1	-	962	4.1	-	4.3	-	42
R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	6,728.20	100.0	2005年 8月	1,370	△10	1,150	219	1,380	4.6	-	1,370	4.4	-	4.8	-	71
R-051	エステメゾン東白壁	愛知県名古屋	1,580	4,014.07	100.0	2006年 2月	1,870	△10	1,666	203	1,900	4.1	-	1,860	4.0	-	4.3	-	81
R-052	エステメゾン千石	東京都文京区	1,360	1,498.13	97.3	2009年 8月	1,530	10	1,310	219	1,560	3.3	-	1,520	3.1	-	3.5	-	55
R-053	エステメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	2,352.90	100.0	2010年 2月	2,650	-	2,193	456	2,710	3.4	-	2,630	3.2	-	3.6	-	97
R-054	エステメゾン戸越	東京都品川区	1,770	1,943.17	97.9	2009年 6月	2,200	30	1,682	517	2,250	3.3	-	2,180	3.4	-	3.5	-	78
R-055	エステメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	2,877.90	94.5	2007年 11月	1,780	-	1,558	221	1,820	3.7	-	1,760	3.8	-	3.9	-	74

ポートフォリオ一覧②

(2024年10月期(第20期)末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI (百万円)		
							前期比	収益価格 (百万円)			直接還元率(%)		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-056	エステイメゾン白金台	東京都品川区	2,400	2,675.11	92.6	2003年 9月	3,310	70	2,357	952	3,340	3.2	-	3,270	3.0	-	3.3	-	111
R-057	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	1,889.50	95.8	2009年 4月	2,220	20	1,567	652	2,280	3.3	-	2,190	3.4	-	3.5	-	78
R-058	エステイメゾン元麻布	東京都港区	1,540	1,199.86	100.0	2009年 11月	2,130	70	1,491	638	2,180	3.1	-	2,110	3.2	-	3.3	-	70
R-059	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	861	1,035.78	100.0	2009年 2月	1,170	50	874	295	1,200	3.2	-	1,160	3.3	-	3.4	-	39
R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	1,073.59	95.2	2009年 5月	1,230	-	971	258	1,260	3.4	-	1,220	3.2	-	3.6	-	45
R-061	エステイメゾン中野	東京都中野区	1,870	2,023.72	96.3	2009年 6月	2,230	30	1,849	380	2,270	3.4	-	2,210	3.2	-	3.6	-	81
R-062	エステイメゾン新中野	東京都中野区	1,020	1,107.57	96.2	2009年 10月	1,140	10	956	183	1,160	3.5	-	1,130	3.3	-	3.7	-	42
R-063	エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	1,299.60	97.0	2009年 2月	1,120	-	937	182	1,150	3.4	-	1,110	3.5	-	3.6	-	41
R-064	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	1,531.89	98.5	2009年 10月	1,350	-	1,076	273	1,370	3.5	-	1,340	3.3	-	3.7	-	51
R-065	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	1,527.52	93.3	2009年 3月	1,450	-	1,108	341	1,480	3.3	-	1,440	3.4	-	3.5	-	51
R-066	エステイメゾン押上	東京都墨田区	2,490	3,180.90	100.0	2010年 4月	3,050	70	2,332	717	3,110	3.5	-	3,020	3.5	-	3.7	-	114
R-067	エステイメゾン赤羽	東京都北区	3,290	4,302.84	95.2	2009年 11月	3,800	△10	3,147	652	3,860	3.6	-	3,770	3.4	-	3.8	-	147
R-068	エステイメゾン王子	東京都北区	1,650	2,289.44	98.9	2010年 7月	1,900	△30	1,519	380	1,930	3.6	-	1,880	3.4	-	3.8	-	76
R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	1,650.66	90.4	2012年 11月	2,060	20	1,462	597	2,080	3.2	-	2,030	3.0	-	3.3	-	69
R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	1,382.32	96.9	2012年 11月	1,760	10	1,331	428	1,780	3.2	-	1,740	3.0	-	3.3	-	58
R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	1,819.90	92.3	2013年 3月	2,310	-	1,810	499	2,350	3.4	-	2,290	3.2	-	3.6	-	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	2,512.91	100.0	2011年 1月	3,750	120	2,855	894	3,740	3.2	-	3,750	3.0	-	3.4	-	123
R-073	シャームゾンステージ秋葉原	東京都千代田区	555	803.36	100.0	2006年 10月	659	-	580	78	670	3.5	-	654	3.3	-	3.7	-	25
R-074	エステイメゾン葵	愛知県名古屋	2,460	4,809.68	87.6	2007年 10月	2,610	△30	2,286	323	2,640	3.9	-	2,590	3.9	-	4.1	-	109
R-075	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	5,213.51	96.1	2006年 2月	2,620	△30	2,503	116	2,670	3.7	-	2,600	3.8	-	3.9	-	110
R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	9,469.65	98.2	2008年 1月	11,100	300	7,690	3,409	11,200	3.3	-	11,000	3.1	-	3.4	-	380
R-077	エステイメゾン大島	東京都江東区	8,630	9,905.97	95.4	2007年 9月	12,000	△200	8,080	3,919	12,100	3.3	-	11,800	3.1	-	3.4	-	418
R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2,070	5,704.63	89.7	2007年 4月	2,290	-	2,101	188	2,320	4.3	-	2,270	4.1	-	4.5	-	106
R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋	4,490	13,812.40	100.0	1999年 11月	5,080	-	4,414	665	5,150	4.4	-	5,050	4.2	-	4.6	-	240
R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	2,180.78	98.8	2013年 5月	2,250	△10	1,770	479	2,290	3.5	-	2,230	3.5	-	3.7	-	83
R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	2,107.88	100.0	2014年 2月	2,300	20	1,836	463	2,340	3.5	-	2,280	3.3	-	3.7	-	83
R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	7,360.37	94.4	2008年 12月	3,320	△30	2,951	368	3,340	3.9	-	3,300	3.7	-	4.0	-	149
R-083	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	6,019.09	96.7	2009年 11月	2,110	△10	1,739	370	2,120	4.0	-	2,100	3.8	-	4.1	-	101
R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	4,102.08	93.1	2009年 10月	1,310	△30	1,118	191	1,310	4.0	-	1,300	3.8	-	4.1	-	64
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	10,268.74	98.0	2011年 2月	2,595	19	2,334	260	2,460	4.4	-	2,450	4.2	-	4.5	-	128
R-086	シャームゾンステージ八広	東京都墨田区	1,910	3,409.16	100.0	2011年 1月	2,170	10	1,774	395	2,190	3.8	-	2,160	3.6	-	4.0	-	86
R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	3,010.66	99.0	2014年 6月	5,860	10	4,184	1,675	5,930	3.0	-	5,780	2.8	-	3.1	-	182
R-089	エステイメゾン鶴の森	三重県四日市市	830	2,280.00	100.0	2009年 4月	836	-	723	112	843	5.0	-	833	4.8	-	5.2	-	45
R-091	シャームゾンステージ日野	東京都日野市	1,390	2,827.55	96.2	2010年 1月	1,650	20	1,336	313	1,660	4.0	-	1,650	3.8	-	4.1	-	71
R-092	プライムメゾン横浜日本大通	神奈川県横浜市	4,870	5,461.13	94.8	2014年 6月	5,310	40	4,457	852	5,410	3.7	-	5,210	3.5	-	3.9	-	210
R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	15,341.68	100.0	2002年 2月	6,370	10	5,093	1,276	6,400	4.2	-	6,330	4.0	-	4.3	-	310
R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	1,972.59	98.8	2014年 7月	2,820	20	2,349	470	2,880	3.3	-	2,750	3.1	-	3.5	-	97
R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	2,879.20	92.3	2014年 12月	3,420	-	2,846	573	3,490	3.4	-	3,340	3.2	-	3.6	-	123
R-096	エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	2,225.52	95.3	2005年 8月	1,270	-	1,032	237	1,280	3.8	-	1,260	3.5	-	4.0	-	50
R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	3,923.76	95.0	2015年 6月	5,690	160	4,709	980	5,830	3.2	△0.1	5,550	3.0	△0.1	3.4	△0.1	192
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	4,099.04	93.1	2015年 10月	4,430	40	4,026	403	4,560	3.3	-	4,380	3.1	-	3.5	-	158
R-100	エステイメゾン森下	東京都墨田区	655	748.92	100.0	2017年 2月	743	1	615	127	753	3.6	-	738	3.4	-	3.8	-	27
R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	6,772.89	96.7	2016年 5月	11,500	300	7,803	3,696	11,800	3.1	-	11,300	3.2	-	3.3	-	373
R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	3,921.35	91.7	2017年 1月	4,810	40	3,599	1,210	4,930	3.3	-	4,760	3.4	-	3.5	-	169
R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	2,033.06	98.0	2016年 10月	2,130	-	1,645	484	2,190	3.3	-	2,110	3.4	-	3.5	-	75
R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	1,779.17	100.0	2017年 1月	3,530	40	2,479	1,050	3,630	3.1	-	3,490	3.2	-	3.3	-	114
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	3,569.73	100.0	2011年 1月	5,110	110	3,372	1,737	5,190	3.2	-	5,070	3.3	-	3.4	-	172

ポートフォリオ一覧③

(2024年10月期(第20期)末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI (百万円)		
							前期比	収益価格 (百万円)			直接還元利回り(%)	収益価格 (百万円)	割引率(%)		最終還元利回り(%)				
													前期比	前期比	前期比	前期比			
R-106	エステイメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	23,538.73	95.1	2008年2月	7,750	150	6,217	1,532	7,970	-	-	7,650	3.6	-	-	-	369
R-108	エステイメゾン井尻	福岡県福岡市	390	1,430.60	100.0	2008年1月	442	1	433	8	448	4.3	-	440	4.1	-	4.5	-	21
R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	1,387.12	100.0	2017年10月	2,560	20	2,015	544	2,590	3.4	-	2,540	3.2	-	3.6	-	89
R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	2,423.46	93.4	2018年3月	3,090	40	2,557	532	3,160	3.4	-	3,060	3.2	-	3.6	-	109
R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	2,259.40	98.9	2018年11月	2,610	10	2,141	468	2,640	3.5	-	2,590	3.3	-	3.7	-	93
R-112	エステイメゾン横浜青葉台 ノース サウス	神奈川県横浜市	3,020	6,808.84	100.0	2018年7月	3,660	-	2,957	702	1,740	3.9	-	1,690	3.7	-	4.1	-	153
						1990年7月					1,990	4.0	-	1,930	3.8	-	4.2	-	
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	1,731.52	100.0	2006年2月	631	△12	724	△93	639	4.8	-	628	4.6	-	5.0	-	34
R-114	シャームズステージ広瀬通	宮城県仙台市	865	2,552.40	100.0	2006年1月	972	-	960	11	986	4.0	-	966	3.8	-	4.2	-	43
R-115	エステイメゾン東別院	愛知県名古屋市	2,190	4,856.22	100.0	2009年2月	2,230	-	2,247	△17	2,250	4.1	-	2,220	3.9	-	4.3	-	99
R-116	エステイメゾン萱場	愛知県名古屋市	900	2,170.80	88.7	2012年2月	957	△1	928	28	970	4.3	-	951	4.1	-	4.5	-	44
R-117	エステイメゾン白壁南	愛知県名古屋市	660	1,240.28	100.0	2014年1月	706	-	673	32	710	4.2	-	704	4.0	-	4.4	-	30
R-118	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2,580	1,991.72	100.0	2019年12月	2,850	10	2,609	240	2,930	3.1	-	2,820	3.2	-	3.3	-	92
R-119	プライムメゾン目黒	東京都目黒区	2,310	1,335.62	100.0	2018年8月	2,570	30	2,330	239	2,630	3.1	-	2,540	3.2	-	3.3	-	82
R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区	1,530	1,499.10	92.3	2019年2月	1,630	10	1,549	80	1,660	3.3	-	1,610	3.4	-	3.5	-	55
R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区	10,000	6,033.98	95.6	2019年11月	11,200	-	10,098	1,101	11,600	3.1	-	11,000	3.2	-	3.3	-	361
R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区	4,800	4,557.89	93.9	2019年2月	5,270	50	4,873	396	5,400	3.3	-	5,220	3.4	-	3.5	-	181
R-123	プライムメゾン江古田の杜	東京都中野区	10,500	29,048.95	97.0	2018年7月	11,400	-	10,710	689	11,200	-	-	11,500	3.9	△0.1	-	-	557
R-124	プライムメゾン早稲田通り	東京都新宿区	2,200	1,819.35	91.9	2020年2月	2,710	20	2,237	472	2,720	3.1	-	2,700	2.9	-	3.2	-	84
R-125	エステイメゾン登戸	神奈川県川崎市	490	657.79	100.0	2008年1月	517	7	519	△2	528	3.7	-	506	3.5	-	3.9	-	21
R-126	エステイメゾン大森	東京都大田区	3,600	2,457.68	98.0	2024年1月	4,020	-	3,817	202	4,120	3.1	-	3,970	2.9	-	3.3	-	128
R-127	エステイメゾン門前仲町	東京都江東区	1,570	1,121.12	100.0	2023年1月	1,750	20	1,671	78	1,780	3.1	-	1,740	2.9	-	3.3	-	55
R-128	エステイメゾン赤羽Ⅱ	東京都北区	980	757.80	100.0	2023年4月	1,130	-	1,043	86	1,150	3.1	-	1,120	2.9	-	3.3	-	35
R-129	プライムメゾン湯島	東京都文京区	10,000	6,671.59	96.5	2022年2月	10,500	-	10,224	275	10,600	3.3	-	10,400	3.1	-	3.4	-	357
R-130	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	5,490	3,428.41	94.1	2022年1月	5,580	10	5,611	△31	5,630	3.3	-	5,520	3.1	-	3.4	-	189
R-131	プライムメゾン方南町	東京都中野区	3,220	2,556.36	95.8	2021年3月	3,370	10	3,294	75	3,400	3.3	-	3,330	3.1	-	3.4	-	114
R-132	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	3,200	2,357.28	95.7	2021年10月	3,330	-	3,278	51	3,360	3.4	-	3,290	3.2	-	3.5	-	116
R-133	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	2,570	1,725.98	93.6	2022年8月	2,580	△10	2,626	△46	2,610	3.3	-	2,550	3.1	-	3.4	-	87
R-134	プライムメゾン浅草イースト	東京都墨田区	2,180	1,640.09	93.3	2022年6月	2,230	-	2,236	△6	2,250	3.4	-	2,200	3.2	-	3.5	-	78
R-135	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	1,840	1,364.84	85.8	2022年8月	1,870	-	1,887	△17	1,890	3.4	-	1,850	3.2	-	3.5	-	65
R-136	エステイメゾン南行徳	千葉県市川市	950	1,148.19	100.0	2008年6月	982	-	1,010	△28	987	3.7	-	977	3.5	-	3.9	-	38
R-137	プライムメゾン森下ウエスト	東京都江東区	8,200	5,559.57	89.5	2023年3月	8,670	-	8,431	238	8,740	3.5	-	8,640	3.3	-	3.6	-	311
R-138	プライムメゾン横浜ウエスト	神奈川県横浜市	7,350	5,653.68	95.4	2023年1月	7,870	-	7,560	309	8,030	3.4	-	7,800	3.2	-	3.6	-	279
R-139	エステイメゾン妙典	千葉県市川市	1,450	2,433.74	97.5	2000年8月	1,500	-	1,524	△24	1,570	3.9	-	1,470	3.5	-	4.0	-	69
R-140	エステイメゾン浦和	埼玉県さいたま市	1,210	1,153.67	100.0	2022年11月	1,260	-	1,292	△32	1,300	3.5	-	1,240	3.3	-	3.7	-	46
住居(国内)小計			323,686	459,041.78	96.5	-	381,227	-	317,558	63,668	387,271	-	-	377,248	-	-	-	-	14,399
A-001	ザ アイビー オン ボーレン	米国ワシントン州	51,479 (328百万米ドル) (156.95円)	31,989.96	92.2	2022年10月	50,854 (331百万米ドル) (153.64円)	-	-	-	51,930	4.0	-	50,393	6.25	-	4.5	-	2,089
住居(米国)小計			51,479	31,989.96	92.2	-	50,854	-	-	-	51,930	-	-	50,393	-	-	-	-	2,089
O-002	御殿山SHビル	東京都品川区	36,050	13,999.98	100.0	2011年2月	44,400	△6,200	34,137	10,262	45,400	3.2	-	43,900	3.2	-	3.4	-	1,438
O-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	29,657.53	98.7	2011年2月	54,700	△400	41,384	13,315	56,400	3.4	-	53,900	3.1	-	3.6	-	1,963
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	13,510	5,952.43	100.0	2010年5月	14,980	△26,820	12,377	2,602	15,225	3.3	△0.1	14,735	3.0	△0.1	3.5	△0.1	517
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	4,554.52	100.0	2015年7月	6,470	140	4,143	2,326	6,650	3.5	-	6,390	3.6	-	3.7	-	238
O-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	4,442.75	100.0	2011年3月	7,280	△100	6,049	1,230	7,400	3.8	-	7,230	3.6	-	4.0	-	287
O-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	21,735.42	95.3	2006年1月	50,400	200	49,840	559	53,800	3.1	-	49,000	2.9	-	3.3	-	1,659
O-008	新宿ヒロセビル	東京都新宿区	5,000	3,120.48	100.0	1985年6月	5,170	60	5,027	142	5,380	3.1	-	5,080	3.2	-	3.3	-	171
オフィスビル小計			159,310	83,463.11	98.3	-	183,400	-	152,960	30,439	190,255	-	-	180,235	-	-	-	-	6,276
ポートフォリオ合計			534,475	574,494.85	96.5	-	615,481	-	470,519	94,107	629,456	-	-	607,876	-	-	-	-	22,765

ポートフォリオ一覧④

▶ 2025年4月期（第21期）取得物件

■ 海外不動産（2024年11月15日取得）

(価格時点：2024年10月31日)

物件番号	物件名称	所在地	算定価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円)
								収益価格 (百万円)	直接還元 利回り(%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り(%)	
A-002	シティ リッジ	米国ワシントンD.C.	43,326 (282百万米ドル) (153.64円)	40,156 (279百万米ドル) (143.93円)	30,678.12	92.8	2022年12月	43,172	4.25	43,480	6.25	4.75	1,846

▶ 参考：関係会社出資金

資産名称	裏付資産	所在地	算定価額 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	含み損益 (百万円)
SHR Boren Avenue Partners I, LLC	ザ アイビー オン ボーレン	米国ワシントン州	50,962 (331百万米ドル) (153.64円)	51,709 (329百万米ドル) (156.95円)	△746
SHR Boren Avenue Partners II, LLC					

▶ 参考：投資有価証券

資産名称	裏付資産	所在地	出資金額 (百万円)	出資持分割合 (%)	竣工年月
合同会社Gemini2匿名組合出資持分	人形町PREX	東京都中央区	220	6.8	2021年12月

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

- 積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併により承継した資産の「取得価格」については、合併効力発生日の前日である2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を取得価格として記載しています。
- 「算定価額」、「収益価格」、「直接還元利回り」、「割引率」、「最終還元利回り」及び「鑑定NOI」は、各不動産鑑定評価書又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された数値に基づき記載し、「帳簿価額」は、2024年10月末日現在の貸借対照表計上額を記載しています。
- 「算定価額」の「前期比」の算出について、「御殿山SHビル」及び「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」については、当期中に譲渡した準共有持分を含む2024年4月期（第19期）末時点の「算定価額」と比較して記載しています。
- 「含み損益」は、2024年10月期（第20期）末保有物件については、「算定価額」から「帳簿価額」を差し引いた金額を記載しています。
- 「エスティメゾン南行徳」、「プライムメゾン森下ウエスト」、「プライムメゾン横浜ウエスト」、「エスティメゾン妙典」、「エスティメゾン浦和」及び「ザ アイビー オン ボーレン」の各項目における「前期比」については、当該物件が2024年10月期（第20期）中に取得された物件であるため、記載していません。
- P.62における「ザ アイビー オン ボーレン」の米ドル単位の取得価格は、328百万米ドルです。米ドルから日本円への円換算レートは、取得時の為替レートである1米ドル=156.95円で円換算しています。「帳簿価額」は、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。
- 「シティ リッジ」の米ドル単位の取得価格は、279百万米ドルです。米ドルから日本円への円換算レートは、取得価格のうち、27,900千米ドル（10.0%）については出資時の為替レートである1米ドル=145.505円、251,100千米ドル（90.0%）については2024年8月22日に締結した為替予約レートである1米ドル=143.755円で円換算しています。
- 「ザ アイビー オン ボーレン」、「シティ リッジ」及び「参考：関係会社出資金」における「算定価額」、「収益価格」及び「鑑定NOI」については、期末時点の為替レートである1米ドル=153.64円で円換算しています。
- 2025年4月期（第21期）取得物件の「稼働率」は、2024年10月末の数値を記載しています。
- 「参考：投資有価証券」の「出資金額」は、当初出資金額を記載しています。

投資主の状況

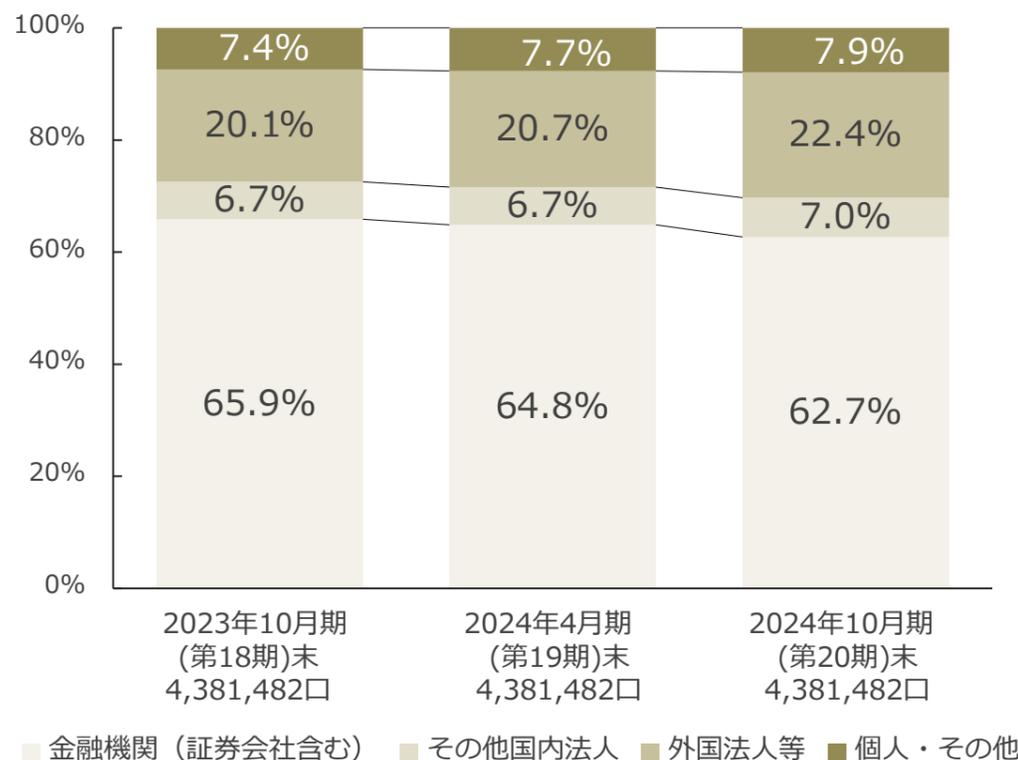
所有者別投資口数

所有者区分	2024年4月期(第19期)末		2024年10月期(第20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	336,608	7.7	344,436	7.9	+7,828	+0.2
金融機関	2,731,925	62.4	2,605,162	59.5	△126,763	△2.9
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	263,026	6.0	228,933	5.2	△34,093	△0.8
信託銀行	2,174,057	49.6	2,058,209	47.0	△115,848	△2.6
生命保険会社	73,764	1.7	93,697	2.1	+19,933	+0.4
損害保険会社	—	—	—	—	—	—
信用金庫	114,569	2.6	116,804	2.7	+2,235	+0.1
その他	106,509	2.4	107,519	2.5	+1,010	+0.1
その他国内法人	294,501	6.7	306,896	7.0	+12,395	+0.3
外国法人等	909,088	20.7	983,444	22.4	+74,356	+1.7
証券会社	109,360	2.5	141,544	3.2	+32,184	+0.7
合計	4,381,482	100.0	4,381,482	100.0	—	—

所有者別投資主数

所有者区分	2024年4月期(第19期)末		2024年10月期(第20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	24,480	96.2	25,646	96.2	+1,166
金融機関	187	0.7	186	0.7	△1
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	38	0.1	35	0.1	△3
信託銀行	8	0.0	8	0.0	—
生命保険会社	6	0.0	6	0.0	—
損害保険会社	—	—	—	—	—
信用金庫	66	0.3	65	0.2	△1
その他	69	0.3	72	0.3	+3
その他国内法人	429	1.7	451	1.7	+22
外国法人等	337	1.3	355	1.3	+18
証券会社	22	0.1	25	0.1	+3
合計	25,455	100.0	26,663	100.0	+1,208

所有者属性別投資口数割合の推移 (投資口数ベース)



投資主上位5社 (2024年10月期(第20期)末時点)

名称	所有投資口数	所有投資口比率
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,128,294	25.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	692,751	15.8%
積水ハウス株式会社	200,750	4.6%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	199,007	4.5%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	84,800	1.9%

主な組入れグローバルインデックス (2024年11月30日時点)

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

資産運用会社の概要

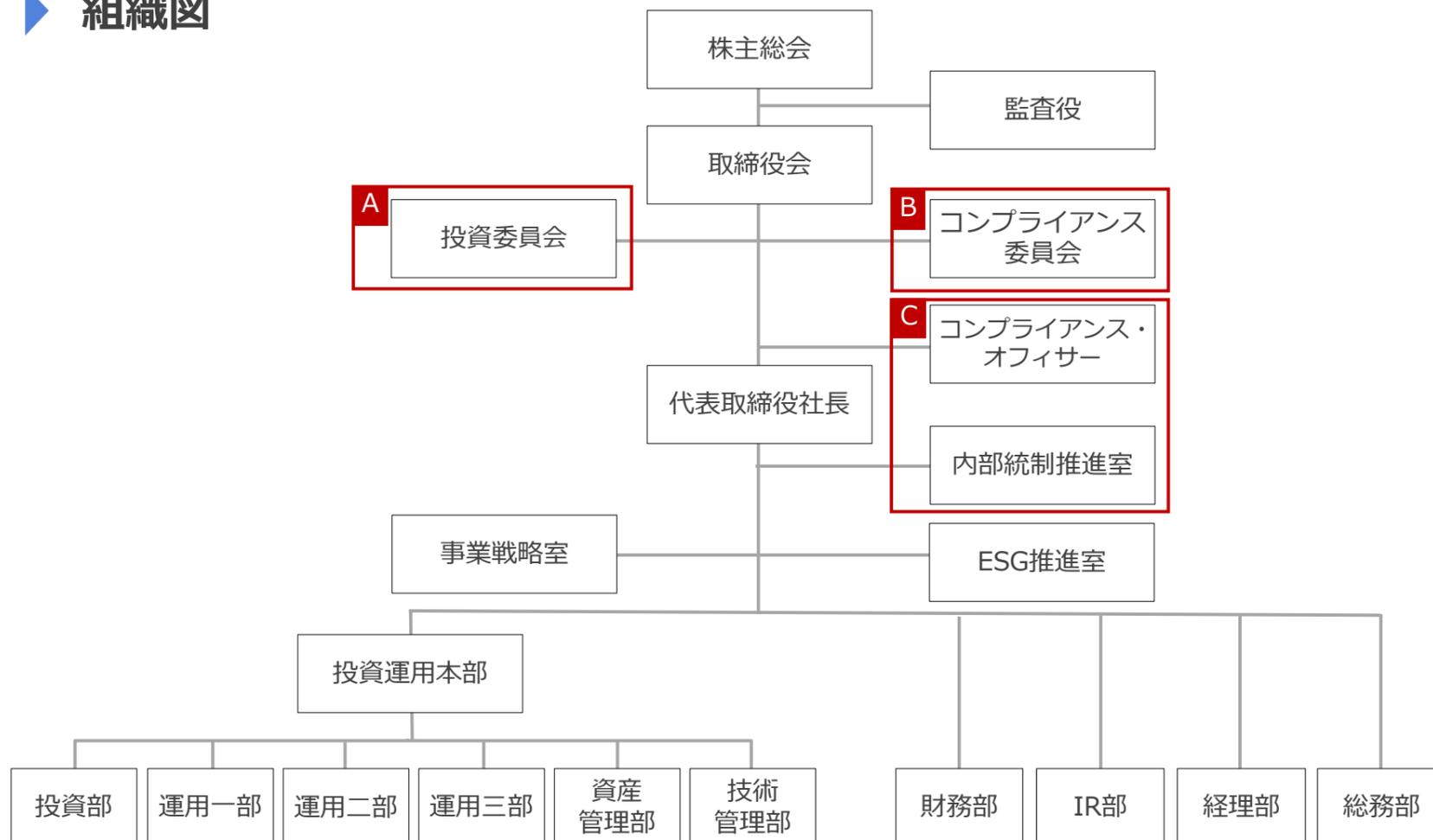
資産運用会社の概要



代表取締役社長
阿部 亨

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
設立日	2014年2月17日
資本金	400百万円
役員員数	69名 (2024年10月末日現在)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事 (3) 第96411号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第2791号
ウェブサイト	https://sekisuihouse-am.co.jp/

組織図



資産運用報酬体系

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

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

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

注3：運用報酬②控除前の営業利益です。

注4：当該譲渡により譲渡損が発生する場合には、料率は0%となります。

コンプライアンス体制

A 運用方針その他の資産運用に関する事項等を審議し、決定する機関

投資委員会

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

注1：本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることができ、かつ、不動産鑑定士又は弁護士^{注2}の資格を有する者としています。ただし、1名以上は不動産鑑定士の資格を有する者とされています。また、海外不動産等又は不動産等の所在地が日本国外である不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券に係る事項を審議及び決議する場合には、原則海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員1名以上の出席を必須とされています。

B 資産運用におけるコンプライアンスに関する事項を審議し、決定する機関

コンプライアンス委員会

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

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

C コンプライアンスを担当する機関

コンプライアンス・オフィサー

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

内部統制推進室

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

各用語について

P.3(運用ハイライトと今後の取組み)

- 「実績」における各計数は、特段の記載がない場合、2024年10月期（第20期）末現在を記載しています。
- 「外部成長」において、「シティ リッジ（取得済部分）」とは、2024年11月15日付で取得した「シティ リッジ」の複合型施設のうち、4つの棟の住居を用途とする専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地26,536 Sq/ft (2,465.18㎡) の所有権をいいます。本資料において同じです。

P.5(今後の成長戦略・方針①)

- 「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のことをいいます。本投資法人は、対象不動産を「戦略的立地」及び「高品質」について、「経済圏」、「利便性」、「BCP/安全性」、「ブランド」、「機能性/居住性」、「環境配慮」の6つの要素を重点的に分析した上で「プライム・プロパティ」に該当するかを選別しています。
- 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。本資料において同じです。

P.8(資産入替施策の概要)

- 「譲渡損益（見込）」における2025年4月期（第21期）及び2025年10月期（第22期）の数値は、2024年12月16日現在で公表した業績予想に基づき各譲渡（予定）日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。本資料において同じです。
- 「償却後平均鑑定NOI利回り」の2024年10月期（第20期）取得資産は、各物件の取得決定時に取得した各鑑定評価書に記載された鑑定NOIから2024年10月期（第20期）及び2025年4月期（第21期）における想定減価償却費を年換算した金額を控除し、各取得価格にて除した後、算出された数値を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- 「想定配当利回り」は、各物件の取得決定時に取得した各鑑定評価書に記載されたDCF法によるNOI（1年目から10年目の各年）から本資産運用会社で試算したSPC運営費用等をそれぞれ控除した金額を、取得価格で除して各年の想定配当利回りを算出し、当該数値を単純平均した数値を記載しています。なお、当該NOIについては、運営収益及び運営費用が年3%ずつ増加することが前提とされています。また、各物件に係るテナントから受領する賃料が最低保証賃料を下回った場合の差額は、各物件を保有する米国に所在するLLCの会計上、利益として計上されないため、当該金額については、当該物件の評価益（鑑定評価額が帳簿価額を上回った場合の差額）を配当原資として利益配当することを前提としています。本資料において同じです。
- 「ザ アイビー オン ボーレン」の米ドル単位の取得価格は、328百万米ドルです。米ドルから日本円への円換算レートは、取得時の為替レートである1米ドル=156.95円で円換算しています。本資料において同じです。
- 「シティ リッジ」の米ドル単位の取得価格は、279百万米ドルです。米ドルから日本円への円換算レートは、取得価格のうち、27,900千米ドル（10.0%）については出資時の為替レートである1米ドル=145.505円、251,100千米ドル（90.0%）については2024年8月22日に締結した為替予約レートである1米ドル=143.755円で円換算しており、これらを米ドル単位の取得価格で加重平均したレートは1米ドル=143.93円です。本資料において同じです。

P.9(住居（米国）：「シティ リッジ」の追加取得を検討)

- 「想定鑑定NOI利回り」は、取得決定時に取得した鑑定評価書に記載されたDCF法によるNOI（1年目から10年目の各年）を取得予定価格で除した各年の鑑定NOI利回りを算出し、当該数値を単純平均した数値を記載しています。なお、当該NOIについては、運営収益及び運営費用が年3%ずつ増加することが前提とされています。
- 「鑑定評価額（価格時点）」は、本投資法人及び本資産運用会社が不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載し、鑑定評価額については百万米ドル未満を切り捨てて記載しています。なお、取得資産に係る鑑定については、現地鑑定補助方式を採用し、FON Valuation Services, LLC及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。「現地鑑定補助方式」とは、日本の不動産鑑定士が、現地鑑定人より鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業を依頼し、現地鑑定補助作業に係る業務の提供を受けて鑑定評価を行う方式をいいます。本投資法人は、FON Valuation Services, LLCを現地鑑定人に選任しています。なお、米ドルから日本円への円換算レートは、株式会社三菱 UFJ 銀行から取得した2024年8月6日時点における為替予約レートである1米ドル=143.67円で円換算しています。
- 「建築時期」は、検査済証（Certificate of Occupancy）の表示に基づき記載しています。
- 「構造/階数」は、建築図面又はPCA Reportの表示に基づき記載しています。また、記載の略称は、それぞれ以下の構造を表しています。なお、「シティ リッジ（取得済部分）」ではなく、「シティ リッジ」の複合型施設全体の構造及び階数を記載しています。
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造
- 「敷地面積」は、Alta Survey又は建築図面の表示に基づく地積の合計を記載しています。また、1 Sq/Ftを0.09290㎡とし、換算しています。本資料において同じです。
- 「延床面積」は、建築図面に表示されている全ての建物の床面積の合計を記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、2024年7月末日現在において有効な各賃貸借契約等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を合計し、記載しています。
- 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

各用語について

P.11(住居(米国)：成長期待(ワシントンD.C.)①)

- 「ワシントンD.C.メトロポリタン・エリア」とは、ワシントンD.C.全体、メリーランド州、バージニア州、ウェストバージニア州の一部が含まれます。本資料において同じです。

P.15(鑑定評価額等及び含み益の推移)

- 「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算定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算定価額についての詳細はP.60~P.62をご参照ください。
- 「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.17(1口当たり分配金の変動要因(実績))

- 「住居」において「第20期取得物件」とは、「エスティメゾン南行徳」、「プライムメゾン森下ウエスト」、「プライムメゾン横浜ウエスト」、「エスティメゾン妙典」、「エスティメゾン浦和」を、「第19期取得物件」とは、「エスティメゾン大森」、「エスティメゾン門前仲町」、「エスティメゾン赤羽Ⅱ」、「プライムメゾン湯島」、「プライムメゾン中野坂上」、「プライムメゾン方南町」、「プライムメゾン門前仲町」、「プライムメゾン西早稲田」、「プライムメゾン浅草イースト」、「プライムメゾン桜新町」を指します。本資料において同じです。

P.18(損益比較(実績))

- 「NOI利回り」は、実績NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計(期中において譲渡した譲渡資産及び取得した取得資産を含みます。)で除して算出した利回りを記載しています。「期中平均稼働率」は、各月末の実績稼働率の平均値を記載しています。本資料において同じです。
- 「配当金利回り」は、受取配当金の年換算額を運用資産の取得価格で除して算出した利回りを記載しています。

P.20(損益比較(業績予想))

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

P.23(【内部成長】住居(国内)：稼働率推移)

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

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

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

P.25(【内部成長】住居(国内)：更新契約時賃料動向)

- 「更新契約時賃料動向」の「賃料変動率」は、各期末時点の情報に基づき算出しています。

P.30(【内部成長】オフィスビル：ポートフォリオ状況)

- 「ポートフォリオ一覧」の「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考慮せず、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。

各用語について

P.31(【内部成長】オフィスビル：運用状況)

- 「レントギャップ」は、各期末時点におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(シービーアールイー(株)が査定した基準階における新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。

P.33(【財務】財務の状況①)

- 「2024年10月期(第20期)のリファイナンス」の「平均調達年数」は、借入実行日から返済期日の期間を借入金額で加重平均して算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。
- 「2024年10月期(第20期)のリファイナンス」の「平均調達金利」は、当期末時点において借入残高があるものは、当期末時点の適用金利を、当期中に借入れ、当期中に(一部)期限前返済したものは、返済日における適用金利を借入金額で加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- 「サステナビリティファイナンス残高」は、グリーンローン、グリーンボンド及びポジティブインパクトファイナンスの残高を合計した数値を記載しています。

P.42(ポートフォリオサマリー)

- 「平均築年数」は、2024年10月期(第20期)末時点の築年数を取得価格で加重平均し算出しています。
- 「エスティメゾン横浜青葉台」は、築年数別の分散状況の算出についてはノース棟及びサウス棟をそれぞれ1物件として算出しています。本資料において同じです。

P.54(住居(米国)：「シティ リッジ」の収益認識及び為替リスクヘッジ)

- 「為替の影響による収益の変動リスク」は、「シティ リッジ(取得済部分)」の取得価格を株式会社三菱UFJ銀行から取得した2024年8月6日時点における為替予約レート1米ドル=143.67円で円換算しています。

P.55(資産入替：赤坂ガーデンシティ譲渡の概要)

- 匿名組合出資持分の裏付資産である「赤坂ガーデンシティの一部」は、赤坂ガーデンシティの建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合：1,000,000分の662,768(約66.3%))に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%であり、本投資法人の未取得部分です。
- 「匿名組合出資持分の出資払戻し」において、「帳簿価格」は、2024年10月11日時点における帳簿価格を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、「出資の払戻し総額(見込)」は、本投資法人が受領する出資の払戻し及び損益分配等の合計金額について、2024年10月11日時点における概算額を、「匿名組合投資利益(見込)」は、2024年10月11日時点における概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。

P.56(資産入替：2024年10月期(第20期)国内取得物件の概要)

- 「鑑定評価額」は、各物件の取得決定時に取得した各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- 「償却後鑑定NOI利回り」は、各物件の取得決定時に取得した各鑑定評価書に記載された鑑定NOIから2024年10月期(第20期)及び2025年4月期(第21期)における想定減価償却費を年換算した金額を控除し、各取得価格にて除した数値を小数第2位を四捨五入して算出しています。

P.60~62(ポートフォリオ一覧)

- 複数の建物から構成され、各建物の竣工年月が異なる資産の「竣工年月」については、最初に竣工した建物に係る竣工年月を記載しています。
- 「プライムメゾン百道浜」及び「エスティメゾン東白壁」の「DCF法・割引率」は、それぞれ賃料固定型MLを締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
- 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番：23番32)は貸地であり、貸地部分の収益価格を求める手法がDCF法となることから、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。「算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。
- 「エスティメゾン豊洲レジデンス」及び「プライムメゾン江古田の杜」は、土地の使用権原が定期借地権でその収益期間が有限であることから有期還元法を採用しており、「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、「割引率」は「エスティメゾン豊洲レジデンス」においては、便宜上、保有期間満了時までの割引率を、「プライムメゾン江古田の杜」においては、1年目から10年目までの割引率を記載しています。
- 「御殿山SHビル」は、2024年10月末日時点で100分の30(30.0%)の準共有持分を分割譲渡したことにより、本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分70.0%を保有しています。また、「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」について、2024年10月末時点で100分の65(65.0%)の準共有持分を分割譲渡したことにより、本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分35.0%を保有しています。したがって、「取得価格」及び「賃貸可能面積」は保有する準共有持分に対応する値を算出しています。

各用語について

<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、本投資法人が用いる賃貸借スキームの1つである「賃料固定型マスターリース」を「賃料固定型ML」と略記することがあります。
- 本資料は特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 本資料において、比率はそれぞれの合計に占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目の比率の合計が100%と一致しない場合があります。

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

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



積水ハウス・リート投資法人