



積水ハウス・リート投資法人

2020年4月期（第11期）

決算説明資料

2020年 6月17日

● 新型コロナウイルス感染症の影響 【オフィスビル】

- 一部オフィステナント及び商業テナント等から賃料の減免、猶予の要請
(参考) オフィスビルポートフォリオに占める商業店舗面積 約3.8千㎡(面積比3.0%)
 - オフィステナントのリーシングで内定後にキャンセルが出たが、別の新規テナントで確定
 - オフィスビルのポートフォリオ稼働率は99.9%(2020年6月15日時点)
 - オフィステナントの更新予定は順調
 - ・ 2020年10月期(第12期)の更新テナントのうち、大半が更新で確定
解約2社(約5百㎡)、1社減床(約1百㎡)
 - ・ 2021年4月期(第13期)の更新予定テナント(約2千㎡強)は順次更新の方針
- (参考) 定期賃貸借契約割合 74.3%、平均賃貸借契約期間 6.9年(平均残存期間 4.4年)

新型コロナウイルス感染症の影響による足元でのテナントの退去はなし
足元でのオフィスビルへの影響は限定的な範囲に留まっているが、
中長期的な需要への影響については注視する必要がある

エグゼクティブ サマリー②

● 新型コロナウイルス感染症の影響 【住居】

- 一部の住居入居者及び下層階の商業テナントから賃料の減免、猶予の要請
(参考) 住居ポートフォリオに占める商業店舗面積 約9千㎡(面積比2.5%)
- 2020年3月～5月の住居マーケット動向(5月数値は見込み)
 - ・ 2020年の稼働状況は3月は昨年並みとなったが、4月、5月と昨年を下回る見込み
 - ・ 4月、5月と解約件数、新規契約件数ともに昨年比で減少傾向

	稼働率		解約件数		新規契約件数	
	2020年	(2019年)	2020年	(2019年)	2020年	(2019年)
3月	97.7%	(97.6%)	180件	(197件)	187件	(194件)
4月	96.6%	(96.7%)	223件	(240件)	108件	(165件)
5月	96.1%	(96.6%)	139件	(156件)	82件	(137件)

3月までは新型コロナウイルス感染症による影響はほぼない

足許の住居マーケットにおける新規契約件数の減少傾向については回復の兆しもみられるが、中長期的に注視する必要がある

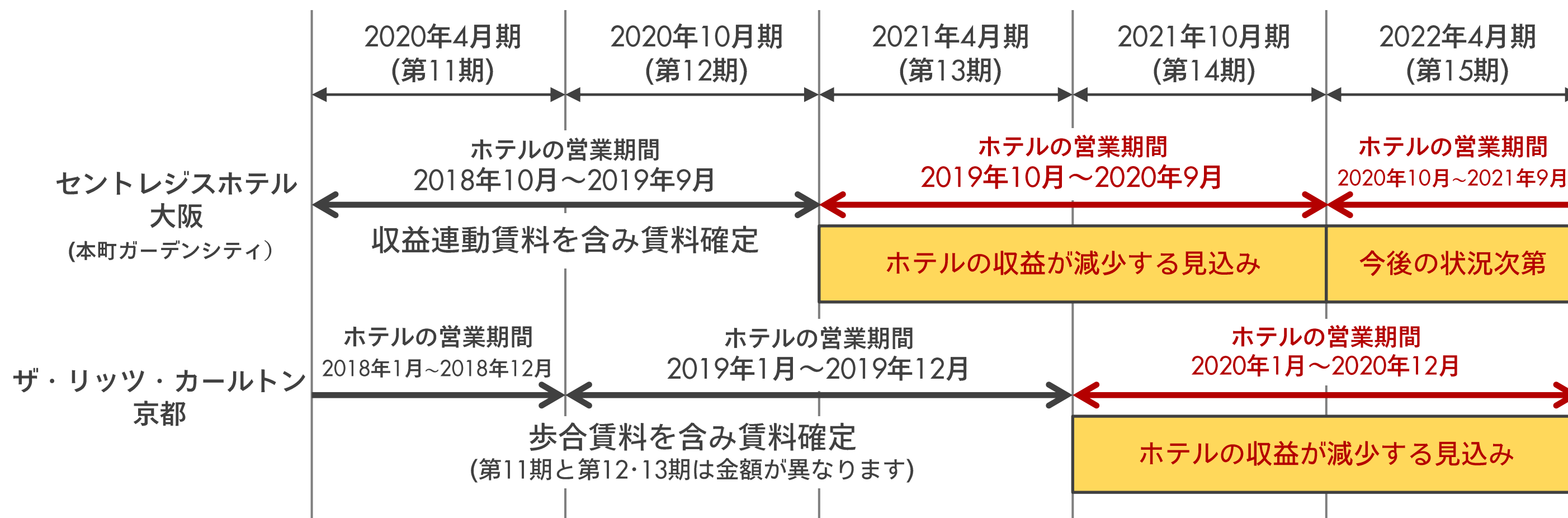
エグゼクティブ サマリー③

● 新型コロナウイルス感染症の影響 【ホテル】

➤ ホテルの営業状況 (2020年6月15日現在)

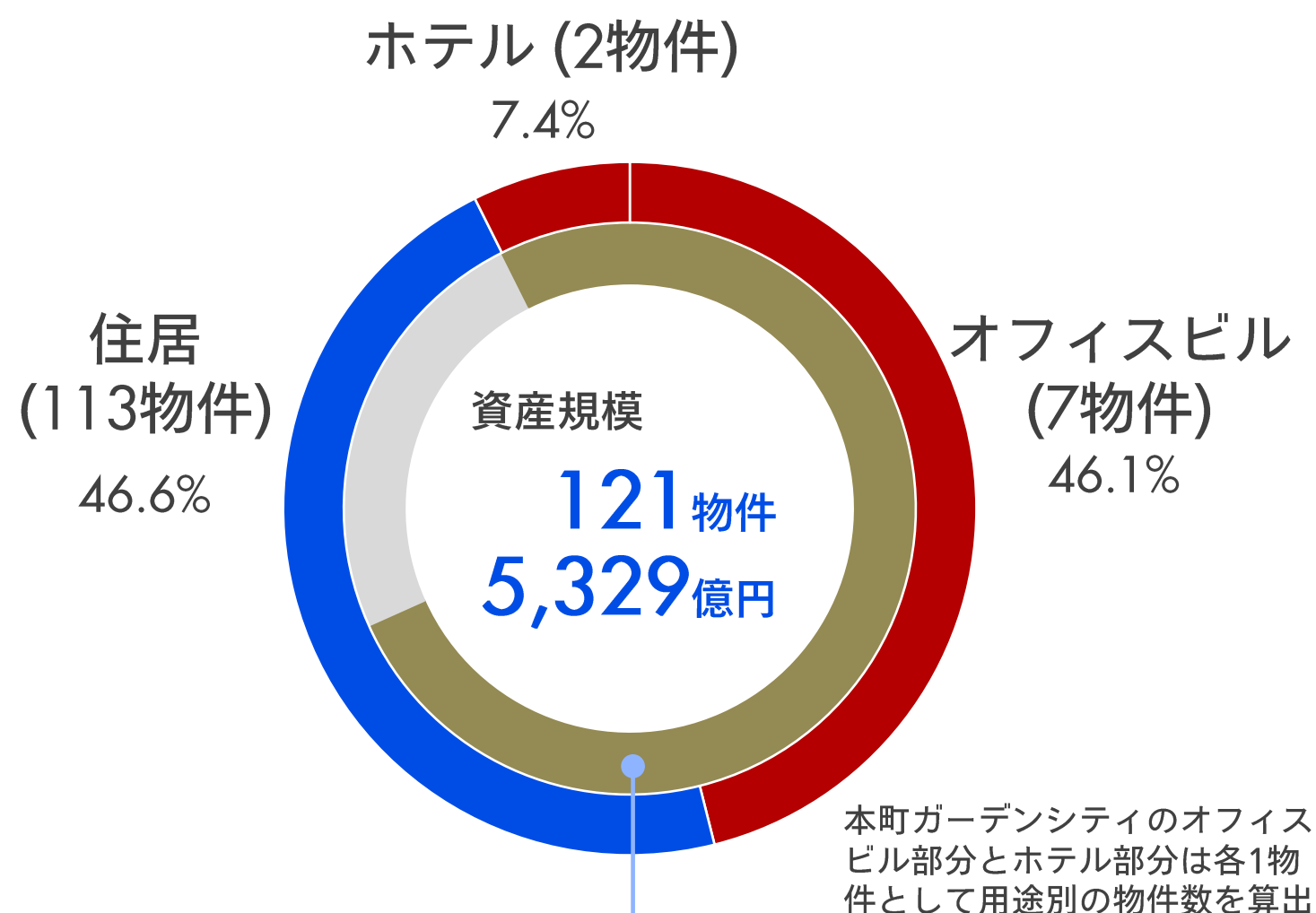
- ・ セントレジスホテル大阪は4月中旬から臨時休業、7月1日から営業再開予定
- ・ ザ・リッツ・カールトン京都は4月下旬から臨時休業、6月1日から営業再開

➤ 2020年4月期(第11期)以降の収益に対応する各ホテルの営業期間は下記のとおり



ホテルアセットは感染症影響による稼働状況の大幅ダウンが当面の間続く見込み

● ポートフォリオ(第11期末時点)



積水ハウスグループからの取得比率 **75.7%**

4,033億円/ 59物件



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

● 第11期新規取得物件

- エスティメゾン静岡鷹匠 6.6 億円
- グランマスト広瀬通 8.65 億円
- ザ・リッツ・カールトン京都 追加取得 43.2 億円

取得価格合計 58.45 億円

平均築年数	10.6 年
〔 オフィスビル・ホテル 〕	9.7 年
〔 住居 〕	11.6 年

三大都市圏比率	95.4 %
〔 オフィスビル・ホテル 〕	100.0 %

東京圏比率 (住居)	76.8 %
------------	--------

● 含み益の状況 (第11期末時点)

➤ ポートフォリオ全体の含み益比率 +14.4% (前期比 +0.5pt.)

・ オフィスビル	+23.1%	(〃	+0.2pt.)
・ 住居	+7.0%	(〃	+0.6pt.)
・ ホテル	+7.5%	(〃	+3.2pt.)

	オフィスビル	住居	ホテル	合計	前期比
物件数	7物件	113物件	2物件	121物件	+2物件
鑑定評価額	2,955億円	2,628億円	422億円	6,005億円	+75億円
含み益	555億円	171億円	29億円	756億円	+33億円

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

● 1口当たりNAV

➤ 第11期実績 82,738円 (前期比 +780円 増加率 +1.0%)

2020年4月期(第11期) 決算概要

差異要因 P19

- 第11期は前期比で物件売却益の剥落等により減収減益となったが、分配総額は前期比、公表予想比ともに増額で着地

	2020年4月期 (第11期) 実績	前期比	公表予想比
営業収益	14,590百万円	△93百万円	+64百万円
営業利益	7,874百万円	△352百万円	+179百万円
経常利益	6,991百万円	△414百万円	+187百万円
当期純利益	6,991百万円	△414百万円	+187百万円
一時差異等調整積立金(RTA) 圧縮積立金の取崩額合計	149百万円	取崩額の減少 △215百万円 圧縮積立金繰入額の剥落 +775百万円	△7百万円
分配総額	7,140百万円	+145百万円	+180百万円
1口当たり分配金	1,665円	+34円	+42円

内部留保残高(第11期末)：1,715百万円 (一時差異等調整積立金(RTA) 969百万円・圧縮積立金 746百万円)

業績予想(2020年10月期(第12期)・2021年4月期(第13期))

差異要因 P20

- 第12期は固都税の費用化・住居物件の保守的な見立てでのコスト増等の影響により増収減益、第13期は増収増益で予想

	2020年10月期 (第12期)予想	第11期 実績比	2021年4月期 (第13期)予想	第12期 予想比
営業収益	14,847 百万円	+257 百万円	14,939 百万円	+91 百万円
営業利益	7,779 百万円	△94 百万円	7,897 百万円	+117 百万円
経常利益	6,886 百万円	△105 百万円	6,958 百万円	+72 百万円
当期純利益	6,885 百万円	△105 百万円	6,958 百万円	+72 百万円
一時差異等調整積立金 (RTA) 圧縮積立金の取崩額合計	250 百万円	+101 百万円	173 百万円	△76 百万円
分配総額	7,136 百万円	△4 百万円	7,132 百万円	△4 百万円
1口当たり分配金	1,664 円	△1 円	1,663 円	△1 円

内部留保残高(第13期末)：1,291百万円

(一時差異等調整積立金(RTA) 670百万円・圧縮積立金 620百万円)

ポートフォリオNOI利回り

	2020年4月期 (第11期) 実績	2020年10月期 (第12期) 予想	2021年4月期 (第13期) 予想
NOI	11,630百万円	11,532百万円	11,690百万円
NOI利回り	4.4%	4.3%	4.4%
償却後NOI	9,217百万円	9,090百万円	9,229百万円
償却後NOI利回り	3.5%	3.4%	3.5%
期中平均稼働率	98.0%	97.5%	97.8%

オフィスビルポートフォリオ

	2020年4月期 (第11期) 実績	2020年10月期 (第12期) 予想	2021年4月期 (第13期) 予想
NOI	5,159百万円	5,094百万円	5,152百万円
NOI利回り	4.2%	4.2%	4.2%
償却後NOI	4,341百万円	4,275百万円	4,331百万円
償却後NOI利回り	3.5%	3.5%	3.5%
期中平均稼働率	99.7%	99.8%	99.6%

● オフィスビルの賃料スキーム

- 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)のみ、積水ハウスによる賃料固定型ML
- 同物件については積水ハウスと将来的なパススルー化に向け協議開始
 - ・ 核テナントをこれまでとほぼ同等の賃貸条件で更新
 - ・ 核テナントを除くテナントはマーケット賃料よりアンダーレントと認識

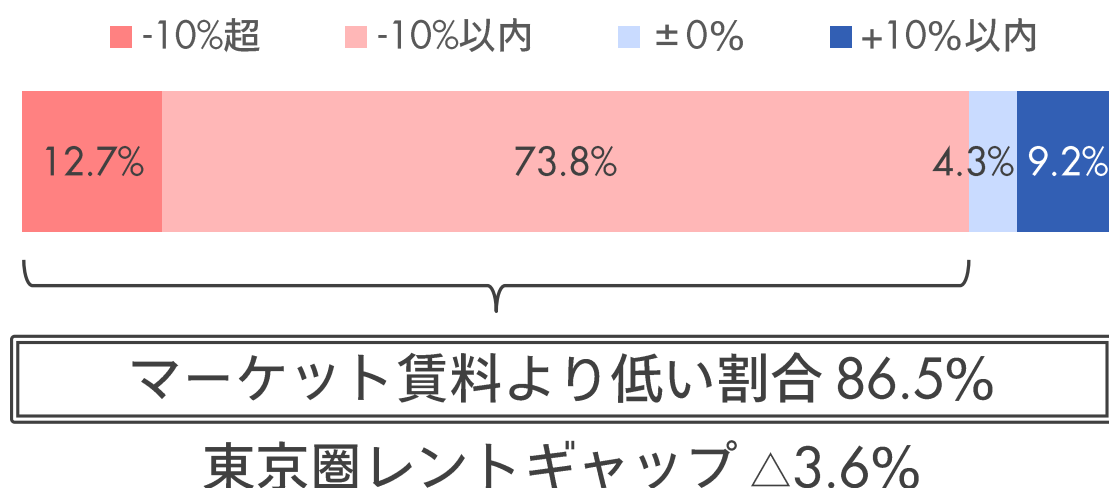
本町GCのパススルー化後、積水ハウスによる賃料固定型MLオフィスビルはゼロ

オフィスビルの賃料動向及び稼働状況

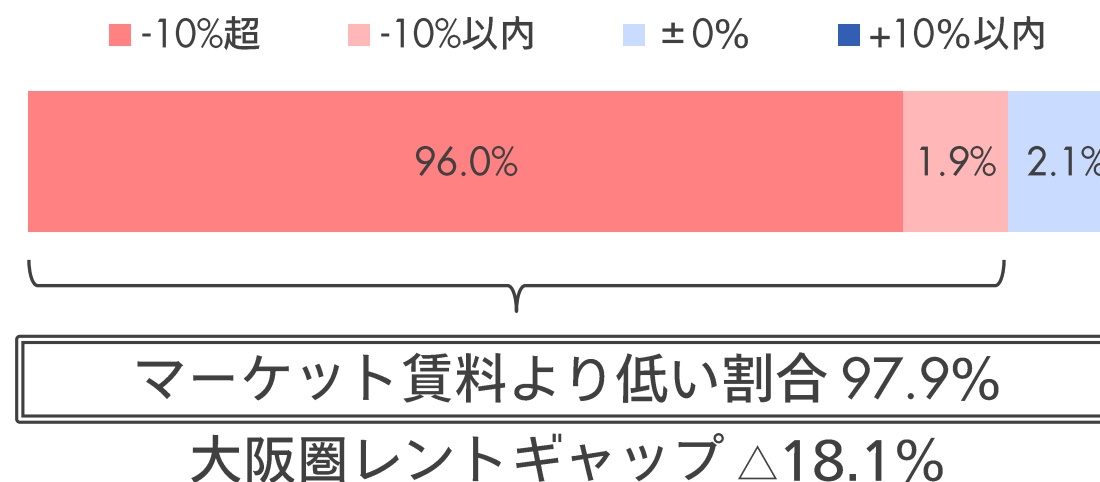
	賃料固定型ML 賃料(円/坪)	エンド契約賃料(円/坪)		エンドテナント稼働率		
		2019年10月期 (第10期末)	2020年4月期 (第11期末)	2019年10月期 (第10期末)	2020年4月期 (第11期末)	2020年6月15日 時点
赤坂ガーデンシティ	-	28,908	29,821	98.4%	100.0%	100.0%
ガーデンシティ品川御殿山	-	26,518	26,586	97.4%	99.9%	100.0%
本町南ガーデンシティ	-	22,479	22,479	100.0%	100.0%	99.4%
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	29,280	32,084	32,077	99.7%	99.7%	99.7%
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	-	16,164	16,164	100.0%	100.0%	100.0%
広小路ガーデンアベニュー	-	23,637	23,746	100.0%	100.0%	100.0%
御殿山SHビル	-	30,000	30,000	100.0%	100.0%	100.0%

● レントギャップの分布状況 (第11期末時点)

➤ 東京圏 (GC品川御殿山、赤坂GC)



➤ 大阪圏 (本町南GC、HK淀屋橋GA)



※ 用語等についてはP41を参照ください。

	2020年4月期 (第11期) 実績	2020年10月期 (第12期) 予想	2021年4月期 (第13期) 予想
NOI	5,805百万円	5,644百万円	5,762百万円
NOI利回り	4.7%	4.6%	4.6%
償却後NOI	4,324百万円	4,144百万円	4,245百万円
償却後NOI利回り	3.5%	3.3%	3.4%
期中平均稼働率	97.4%	96.6%	97.0%

● 稼働率の動向

- 期中平均稼働率 97.4%
 - 前期比 +0.5pt.上昇
 - 前年比 △0.1pt.低下
- 期末稼働率 96.6%
 - 前期比 △0.9pt.低下
 - 前年比 △0.1pt.低下

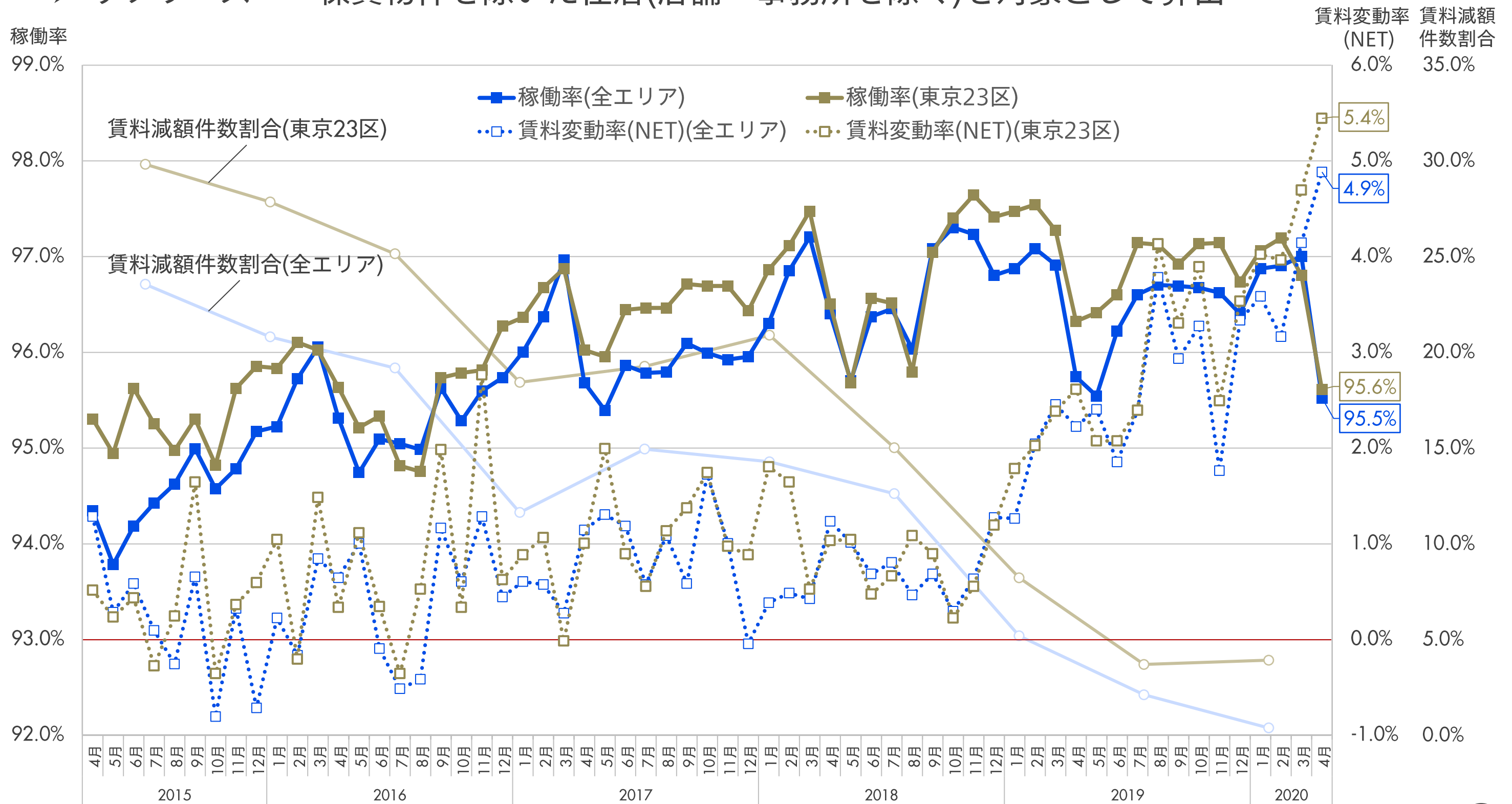
● 賃料の動向(前期実績)

- 賃料変動率(NET)
 - 新規契約時 +3.5% (+2.7%)
 - 更新契約時 +0.3% (+0.3%)
- 礼金取得率 76.6% (65.7%)
- 更新率 88.8% (86.7%)

住居稼働率と賃料動向の推移

● 稼働率・賃料変動率(新規契約時)の月次推移(全エリア・東京23区)

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



賃料減額件数割合は期間内(各年5-10月・11月-翌年4月)の平均値

ホテルポートフォリオ

	2020年4月期 (第11期)実績	2020年10月期 (第12期)予想	2021年4月期 (第13期)予想
NOI	666百万円	793百万円	775百万円
NOI利回り	3.8%	4.0%	3.9%
償却後NOI	551百万円	670百万円	651百万円
償却後NOI利回り	3.1%	3.4%	3.3%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	100.0%

● 各ホテル別の賃料

	第11期	第12期	第13期
セントレジスホテル大阪 カッコ内、収益連動賃料の額	確定 410百万円 (8百万円)	確定 410百万円 (8百万円)	402百万円 (-百万円)
ザ・リッツ・カールトン京都 カッコ内、歩合賃料の額	確定 357百万円 (178百万円)	確定 475百万円 (259百万円)	確定 475百万円 (259百万円)

➤ ザ・リッツ・カールトン京都の第11期と第12期の差異

- ・ 第9期取得部分の歩合賃料の増額 : +35百万円
- ・ 第11期取得部分の収益の通期寄与 : +82百万円

● 主な財務指標

	2020年6月15日 時点	第10期末 時点
有利子負債総額	2,499億円	2,442億円
長期負債比率	98.0%	94.7%
固定金利比率	91.4%	91.2%
平均調達年数	6.8年	6.7年
平均残存年数	3.6年	3.5年
平均調達金利	0.64%	0.68%
LTV (第11期末時点)	45.1%	44.6%

LTV方針: 40%台半ばを巡航水準の目途

● 格付の状況

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

● コミットメントラインの状況

- 三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行
150億円(極度額)

● ファイナンス実績

- 銀行ローン(前期決算発表以後)

借入先	借入残高	金利	借入日	返済年数
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	80億円	変動 (全銀協1か月 日本円TIBOR +0.17000%)	2020年5月29日	1年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	43億円	変動 (全銀協1か月 日本円TIBOR +0.17000%)	2020年4月20日	0.95年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	8億円	変動 (全銀協1か月 日本円TIBOR +0.17000%)	2020年4月20日	0.95年
三菱UFJ銀行	25億円	0.28000%	2020年2月28日	5.5年
みずほ銀行 三井住友銀行	約14億円	0.29150%	2020年2月28日	5.5年
三菱UFJ銀行	約15億円	0.47500%	2020年2月28日	8.5年
みずほ銀行 三井住友銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行	約19億円	0.49500%	2020年2月28日	8.5年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	6億円	変動 (全銀協1か月 日本円TIBOR +0.17000%)	2020年1月31日	1年

- 投資法人債(当期実績)

投資法人債	発行額	利率	発行年月日	償還年数
グリーンボンド	20億円	0.50000%	2020年2月28日	10年
グリーンボンド	50億円	0.22000%	2019年11月1日	5年

内部留保取り崩し方針

● 新型コロナウイルス感染症による影響への対応

新規の方針

➤ 2020年のホテル営業状況にかかる収益減への対応

- ・ ザ・リッツ・カールトン京都(第14期・第15期)の収益減への対応
 - ・ 第11期取得部分(9%相当)の第14期・第15期の各期の賃料が第13期の賃料を下回るとき、第13期との差額それぞれに対し、内部留保取り崩し分配
 - ・ 既保有部分(40%相当)の第14期・第15期の各期の賃料が第13期の賃料を下回るとき、差額の一部に対し、内部留保取り崩し分配することを検討
- ・ セントレジスホテル大阪のホテル賃料が減額されるリスクに対する見解
 - ・ ホテルの収益減の状況等を踏まえ、本投資法人にマイナスのインパクトが生じる場合には内部留保取り崩し、分配金の安定化に努める方針

➤ 商業テナント等からの賃料減額要請による収益減への対応

● オフィスのリーシング施策への対応

これまでの方針

- ・ 新型コロナウイルス感染症による影響への対応方針と並行して実施する方針(優先順位は「新規の方針」優先)

内部留保取り崩し想定

【第12期】 250百万円(一時差異等調整積立金(RTA) 137百万円・圧縮積立金 113百万円)

【第13期】 173百万円(一時差異等調整積立金(RTA) 161百万円・圧縮積立金 12百万円)

内部留保残高(第13期末)：1,291百万円(一時差異等調整積立金(RTA)残高 670百万円・圧縮積立金残高 620百万円)

成長戦略

● 当面の分配金目標について

- 新型コロナウイルス感染症による影響期間について内部留保取り崩しを活用し分配金水準の安定化に注力
- 分配金目標1,800円の早期達成の中長期目標については、継続的に取組むものの、市場悪化による影響が不透明な状況であり、収束後に達成時期を示す方針

● 当面の運用方針について

外部成長	<ul style="list-style-type: none">・ 引続きオフィス、住居中心のポートフォリオ構築に努める・ 資産の入替戦略もマーケットの状況を見ながら進めていく
内部成長	<ul style="list-style-type: none">・ オフィステナントについては、契約更改の確実な実施の姿勢をより強める・ 増額改定を目指す姿勢も維持するが、マーケットの状況を見ながら進めていく
財務戦略	<ul style="list-style-type: none">・ 金融マーケットの状況を注視し、リファイナンス時の金融コスト削減の姿勢を維持・ 自己投資口取得はマーケット環境等を見ながら機動的な実施の検討に努めるが、現時点では手元キャッシュを厚くする運用を優先する考え
ESG方針	<ul style="list-style-type: none">・ 主要ESG関連インデックスへの組入れを目指す・ S(社会)を重視した取組みを推進

ESG方針

● ESG関連の外部認証の取得並びに国際的イニシアチブへの参加

➤ 2019年 GRESB評価

- ・アジア複合型(オフィス・住居)セクターの「セクターリーダー」に選出
- ・GRESBリアルエステイト評価においてGreen Starを3年連続で取得



➤ 責任投資原則(PRI)への署名 Signatory of:

- ・2019年3月に資産運用会社が署名



➤ 国連グローバル・コンパクトへの支持を表明

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



➤ 保有物件における環境認証の取得

- ・DBJ Green Building認証を全121保有物件のうち51物件で取得
- ・赤坂ガーデンシティでCASBEE不動産評価認証の最高評価「S」を取得、合計で5物件（2020年3月）
- ・保有物件における環境認証の取得率：55.9%（延床面積ベース）

	評価ランク	物件数		
		オフィスビル	住居	合計
DBJ Green Building 認証	5スター (2018)	1	2	3
	4スター (2017-2019)	4	10	14
	3スター (2017-2019)	-	34	34
CASBEE不動産評価認証	S (素晴らしい)	5	-	5

● S(社会)を重視した取組みを推進

➤ 新型コロナウイルス感染症への対応を継続

- ・商業テナント等の賃料支払猶予等の支援策を実施
- ・PM会社との連携による保有物件の感染拡大防止策を推進
- ・資産運用会社にて在宅勤務を実施、時差出勤の推奨等により従業員の健康と安全を堅守

➤ テナントの満足度向上に向けた取組みを強化

- ・テナント満足度調査等を活用し、テナントとのコミュニケーションを高めることでテナントニーズに対応
- ・テナントの安心・安全・快適性を追求した施策を推進していく方針

Appendix

当期実績における差異要因

	2020年4月期 (第11期)実績	2019年10月期 (第10期)実績	2020年4月期 (第11期)予想 (2019年12月13日公表)
営業収益	14,590百万円	14,683百万円	14,526百万円
営業利益	7,874百万円	8,226百万円	7,694百万円
経常利益	6,991百万円	7,406百万円	6,804百万円
当期純利益	6,991百万円	7,405百万円	6,803百万円
一時差異等調整積立金(RTA) 圧縮積立金の取崩額 合計	149百万円	RTAの取崩額 364百万円 圧縮積立金繰入額 △775百万円	156百万円
分配総額	7,140百万円	6,994百万円	6,960百万円
1口当たり分配金	1,665円	1,631円	1,623円

➤ 第11期実績と第10期実績の主な差異要因

	利益・分配総額への影響額
営業損益	
・ EM横浜の会計上の譲渡益の剥落	△804
・ 不動産賃貸事業利益の増加	+463
EM横浜の譲渡に伴う増加	+4
第10期取得資産の通期稼働	+308
第11期取得資産の寄与	+10
その他既存物件	+139
〔 オフィスビル	+58
住居	+104
ホテル	△23
・ 販売費及び一般管理費の増加	△11
営業外損益	
・ 営業外収益の減少	△43
・ 営業外費用の増加	△18

➤ 第11期実績と第11期予想の主な差異要因

	利益・分配総額への影響額
営業損益	
・ 不動産賃貸事業利益の増加	+182
第10期取得資産の寄与	+16
第11期取得資産の寄与	+10
その他既存物件	+154
〔 オフィスビル	+22
住居	+133
ホテル	△1
・ 販売費及び一般管理費の増加	△2
営業外損益	
・ 営業外収益の増加	+1
・ 営業外費用の減少	+5

業績予想における差異要因

	2020年4月期 (第11期)実績	2020年10月期 (第12期)予想	2021年4月期 (第13期)予想
営業収益	14,590百万円	14,847百万円	14,939百万円
営業利益	7,874百万円	7,779百万円	7,897百万円
経常利益	6,991百万円	6,886百万円	6,958百万円
当期純利益	6,991百万円	6,885百万円	6,958百万円
一時差異等調整積立金(RTA) 圧縮積立金の取崩額 合計	149百万円	250百万円	173百万円
分配総額	7,140百万円	7,136百万円	7,132百万円
1口当たり分配金	1,665円	1,664円	1,663円

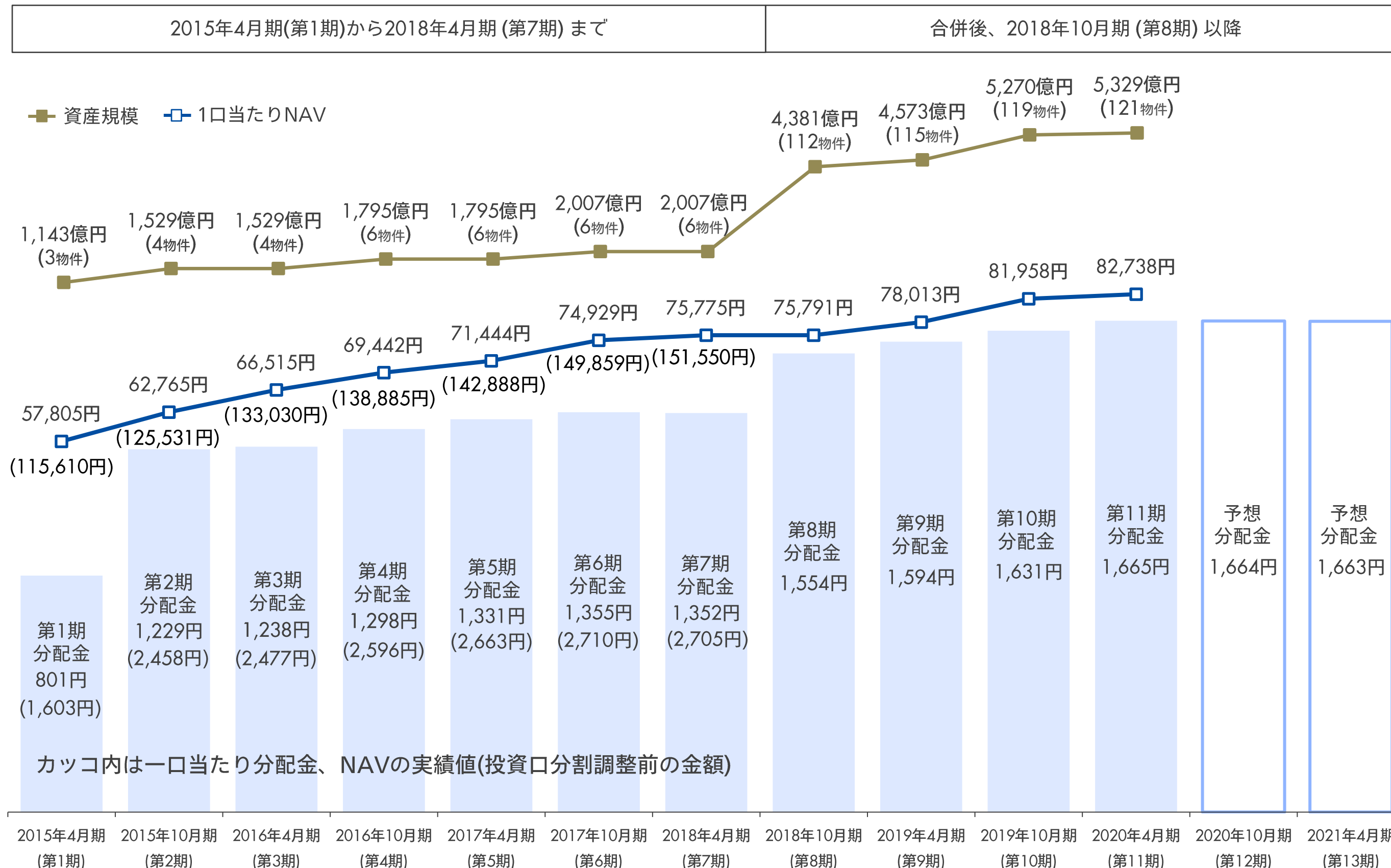
➤ 第11期実績と第12期予想の主な差異要因

	利益・分配総額への影響額
営業損益	
・不動産賃貸事業利益の減少	△126
第11期取得資産の寄与	+99
その他既存物件	△225
〔 オフィスビル	△66
住居	△204
ホテル	+45
・販売費及び一般管理費の減少	+32
営業外損益	
・営業外収益の増加	+1
・営業外費用の増加	△12

➤ 第12期予想と第13期予想の主な差異要因

	利益・分配総額への影響額
営業損益	
・不動産賃貸事業利益の増加	+138
第11期取得資産	△6
その他既存物件	+145
〔 オフィスビル	+55
住居	+104
ホテル	△15
・販売費及び一般管理費の増加	△20
営業外損益	
・営業外収益の減少	△9
・営業外費用の増加	△36

1口当たり分配金及びNAVの推移



※ 2018年5月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施したため、第7期以前の「1口当たり分配金」及び「1口当たりNAV」は実績値を2で除した金額(小数点以下切捨て)を記載しています。

新規取得物件の概要

H-002

～マリオット・インターナショナルの最高級ブランドホテル～

ザ・リッツ・カールトン京都 (追加取得：準共有持分9%) (2020年4月20日取得)



- 鴨川河畔の二条大橋のたもとに位置し、祇園や河原町・先斗町など京都を代表する繁華街に近接、京阪本線「三条」駅からは徒歩約6分に所在
- 総客室数は134室、客室平均面積は50㎡超の広さを誇る
- 追加取得後、本投資法人は当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49%を保有

取得価格	不動産鑑定評価額 (2020年4月1日時点)	鑑定NOI利回り
4,320百万円	4,446百万円	4.0%

所在地 (住居表示)	京都府京都市中京区鴨川二条大橋畔
構造/階数	RC造ステンレス鋼板ぶき/地下3階・地上5階 (2013年10月竣工)
延床面積	23,461.39㎡ (一棟の建物全体)
賃貸可能面積	2,111.53㎡
所有形態	所有権
ML会社 (ML種別)	—

※「賃貸可能面積」は、一棟の賃貸可能面積 (23,461.39㎡) に本投資法人が追加取得した準共有持分9%を乗じて小数第3位を四捨五入した数値を記載しています。

R-113

エステイメゾン静岡鷹匠 (2020年1月31日取得)

- JR「静岡」駅から徒歩約10分、静岡鉄道静岡清水線「新静岡」駅から徒歩約5分に位置
- 行政・経済の中心業務機能が集積する静岡市葵区に所在

取得価格	不動産鑑定評価額 (2020年1月1日時点)	鑑定NOI利回り
660百万円	661百万円	5.7%

所在地 (住居表示)	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番8号
構造/階数	RC造/地上12階 (2006年2月竣工)
賃貸可能面積	1,731.52㎡ (賃貸可能戸数45戸)
ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (賃料固定型)



R-114

グランマスト広瀬通 (2020年4月20日取得)

- 仙台市営地下鉄東西線「大町西公園」駅から徒歩約6分、仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約8分に位置
- 商業施設や行政機関が集中する仙台市青葉区に所在



取得価格	不動産鑑定評価額 (2020年3月1日時点)	鑑定NOI利回り
865百万円	869百万円	5.3%

所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区立町2番14号
構造/階数	RC造/地上13階 (2006年1月竣工)
賃貸可能面積	2,552.40㎡ (賃貸可能戸数60戸)
ML会社 (ML種別)	積水ハウス不動産東北株式会社 (賃料固定型)

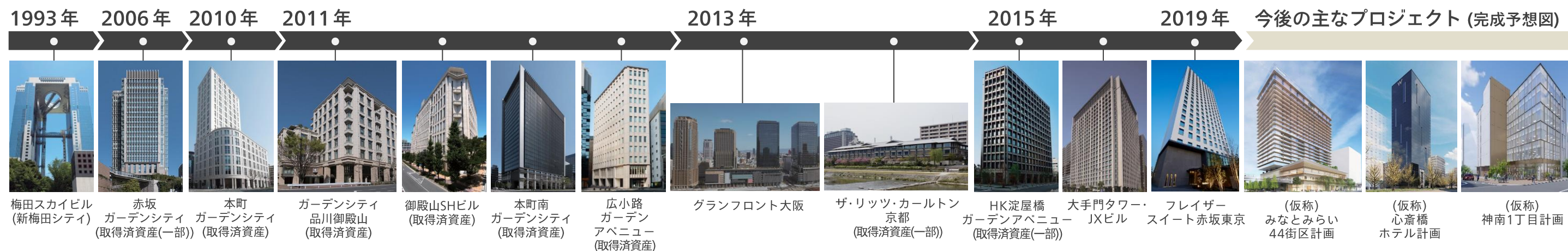


積水ハウスの開発実績

■ 本投資法人が優先交渉権を有する積水ハウスが開発したオフィスビル及びホテル

対象物件名称	所在地	未取得準共有持分	これまでの取得状況
赤坂ガーデンシティ 	東京都港区	34.55%	・ 準共有持分65.45%を287億円で取得 (2019年6月10日)
ザ・リッツ・カールトン京都 	京都府京都市	51.00%	・ 準共有持分40%を178億円で取得 (2019年1月31日) ・ 準共有持分9%を43.2億円で追加取得 (2020年4月20日)

■ 積水ハウスの都市再開発事業における主なプロジェクト (他の事業者との共同事業を含む)



■ 積水ハウスが企画・開発するプライムメゾン



※ 本ページに記載の未取得資産(未取得準共有持分を含みます。)に関し、本書の日付現在において具体的な取得の予定はありません。

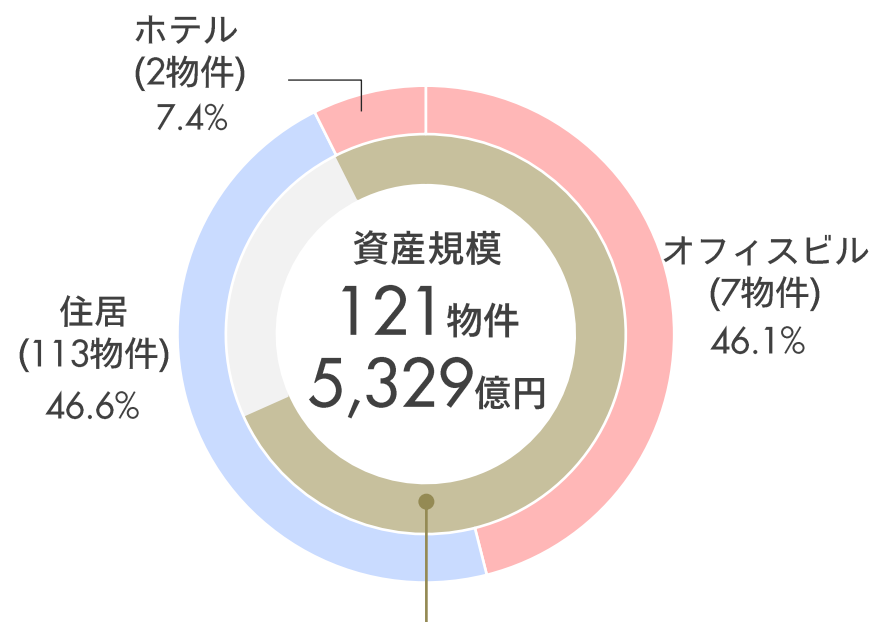
ポートフォリオの状況(1)

2020年6月15日 現在

	資産規模	物件数	予想NOI利回り (第12期予想)	プライム・プロパティ比率
オフィスビル	2,455億円	7物件	償却前4.2% / 償却後3.5%	100.0% (全物件が該当)
住居	2,480億円	113物件	償却前4.6% / 償却後3.3%	81.4% (84物件が該当)
ホテル	393億円	2物件	償却前4.0% / 償却後3.4%	100.0% (全物件が該当)
ポートフォリオ全体	5,329億円	121物件	償却前4.3% / 償却後3.4%	91.3% (92物件が該当)

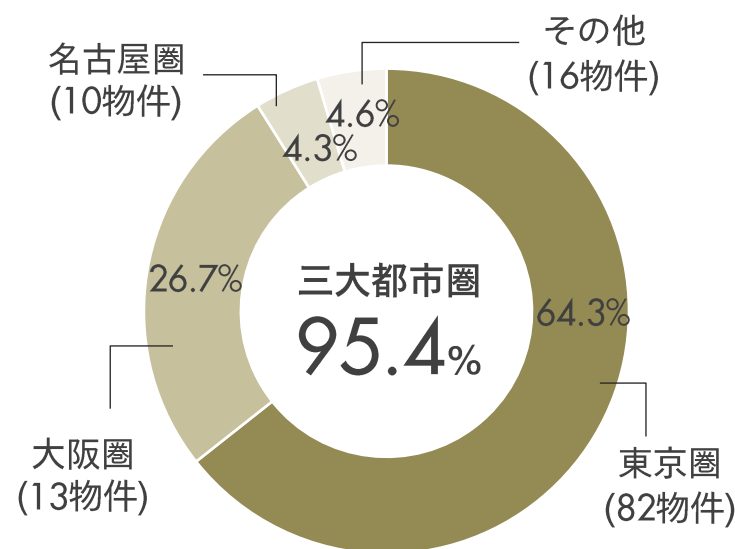
※「プライム・プロパティ比率」は、保有資産のうちプライム・プロパティに該当する物件の比率を取得価格に基づき算出しています。「プライム・プロパティ」とは、本投資法人が定義する戦略的立地に所在する高品質な不動産の呼称です。本書において同じです。

用途別分散状況
(取得価格ベース)

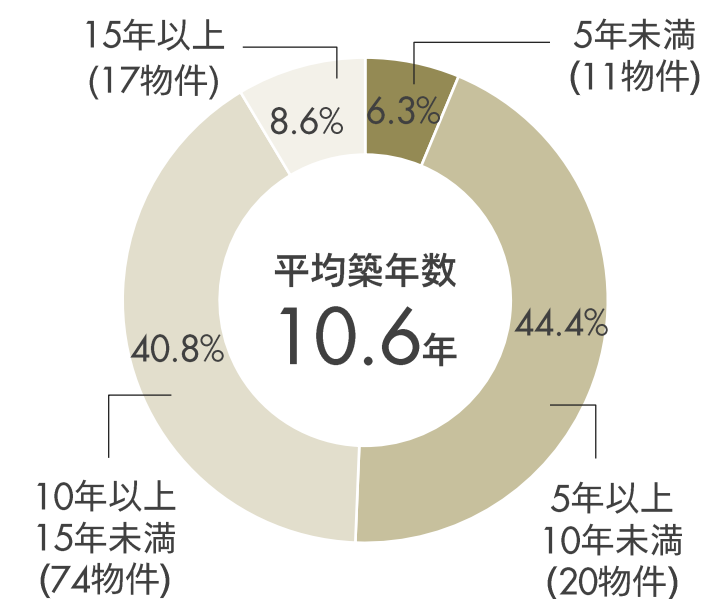


積水ハウスグループからの取得比率	75.7%
	4,033億円 / 59物件
積水ハウス	3,852億円 / 46物件
積水ハウス不動産 (6社)	181億円 / 13物件

エリア別分散状況
(取得価格ベース)



築年数別分散状況
(取得価格ベース)



※「本町ガーデンシティ」については、特段の記載がない限り、用途毎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。

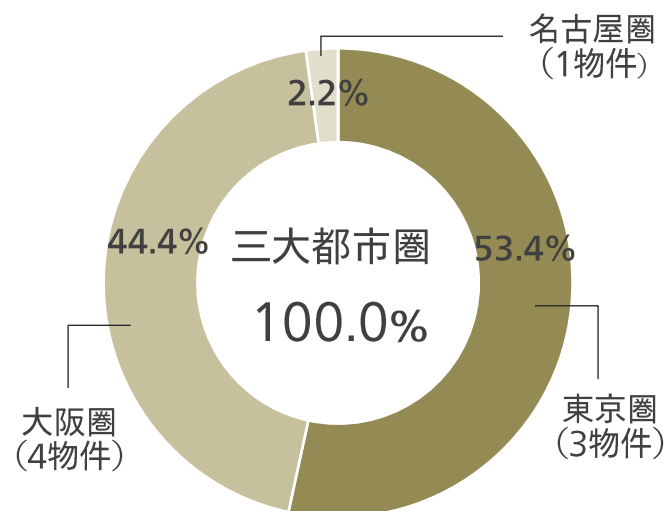
※「エステイメゾン横浜青葉台」は、築年数別の分散状況の算出についてはノース及びサウス棟をそれぞれ1物件として算出しています。本書において同じです。

ポートフォリオの状況(2)

オフィスビル・ホテル

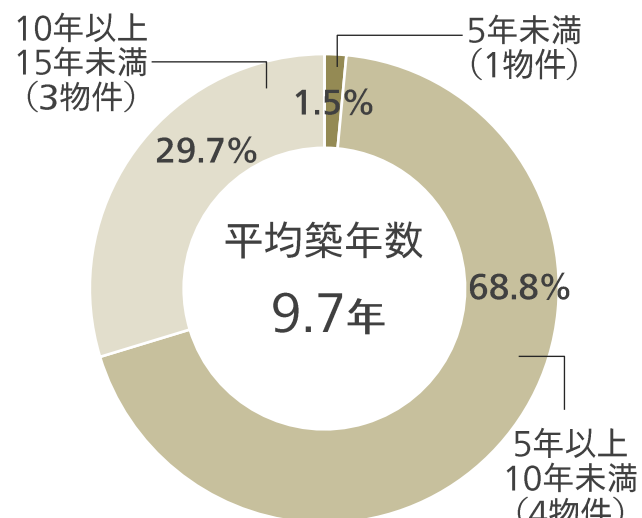
エリア別分散状況

(取得価格ベース)



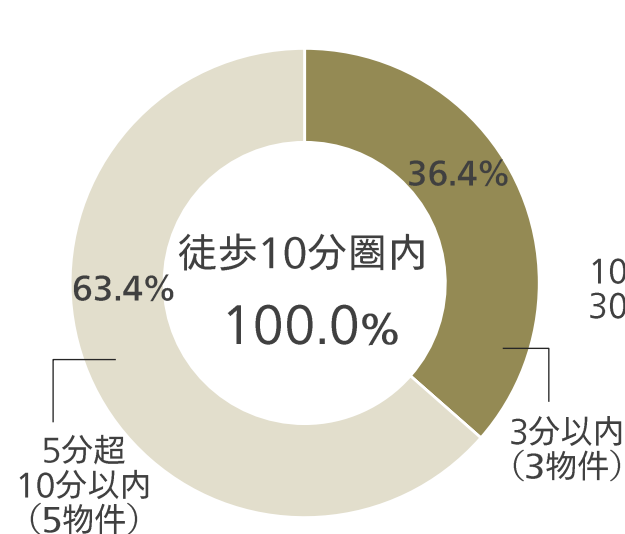
築年数別分散状況

(取得価格ベース)



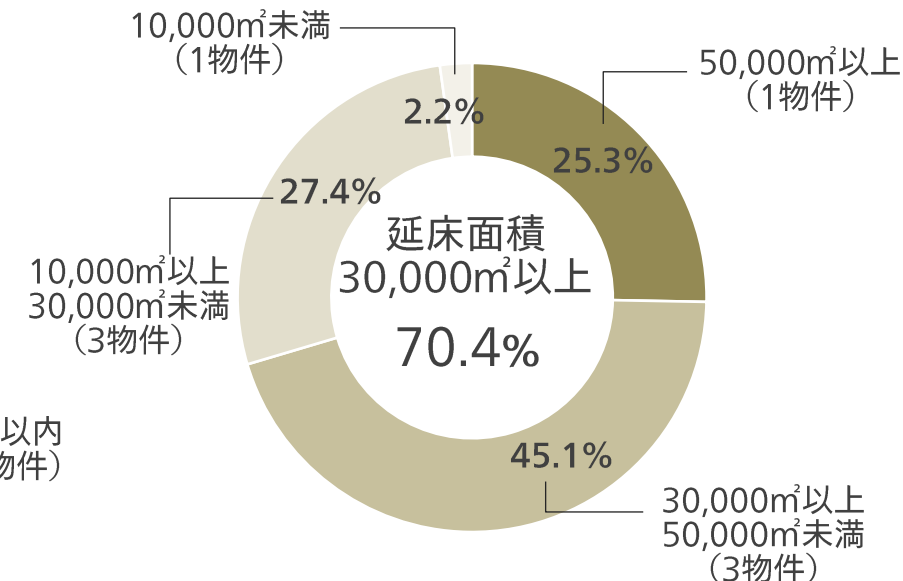
駅徒歩分数別分散状況

(取得価格ベース)



面積別分散状況

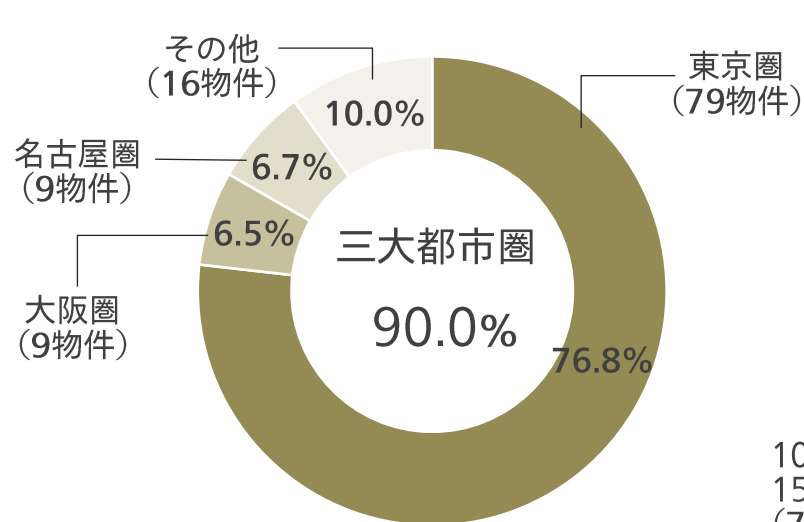
(取得価格ベース)



住居

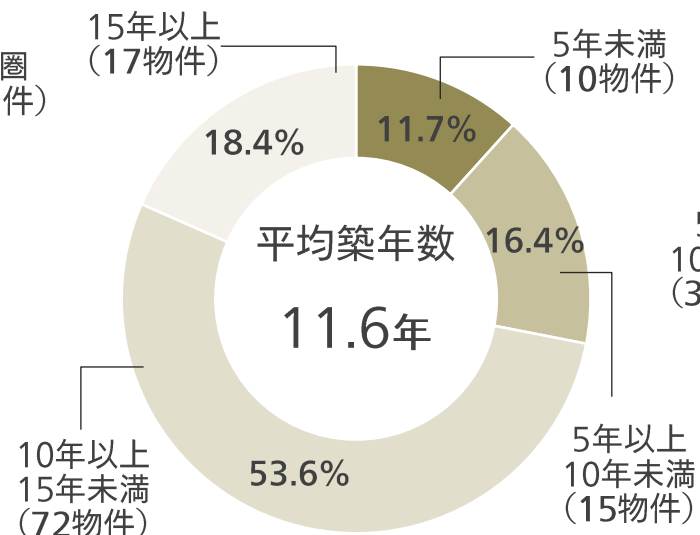
エリア別分散状況

(取得価格ベース)



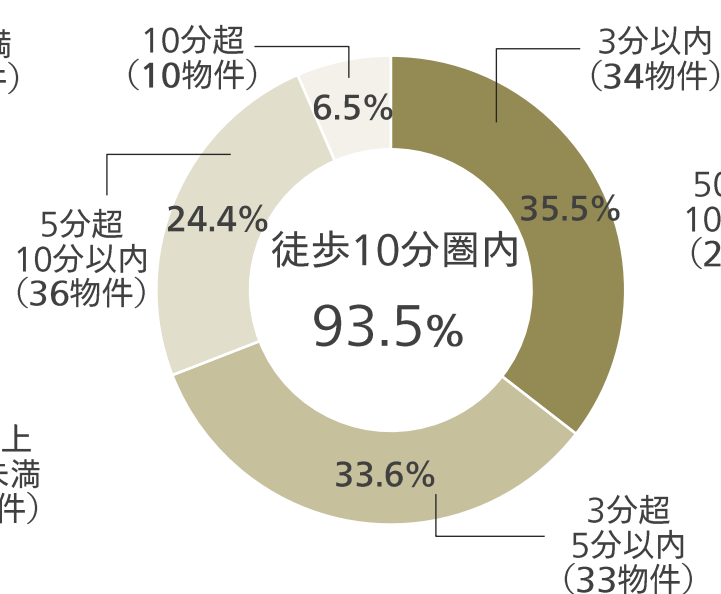
築年数別分散状況

(取得価格ベース)



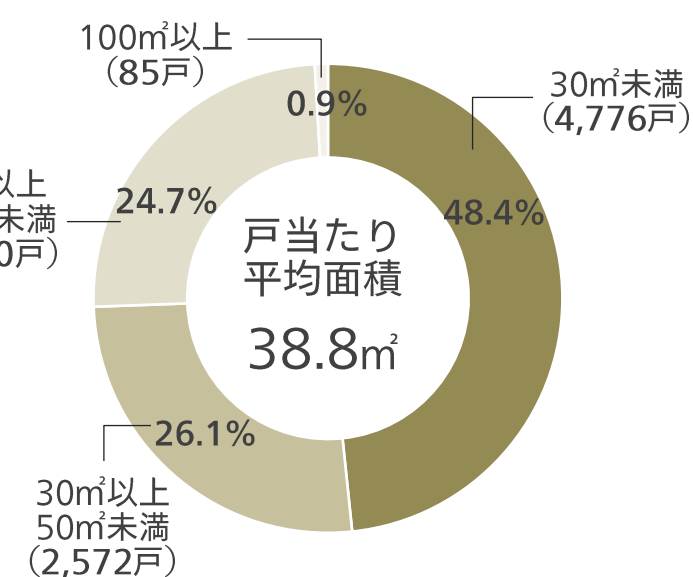
駅徒歩分数別分散状況

(取得価格ベース)



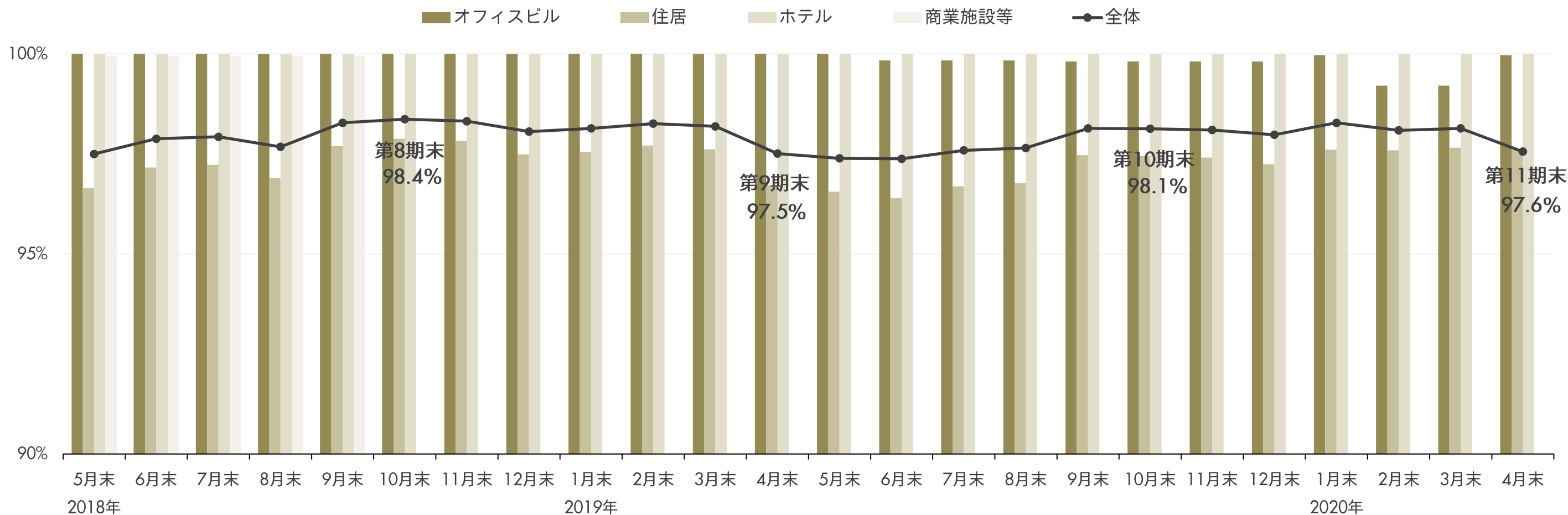
面積別分散状況

(住居賃貸可能戸数ベース)



用途別における稼働率の推移

■ 稼働率の月次推移



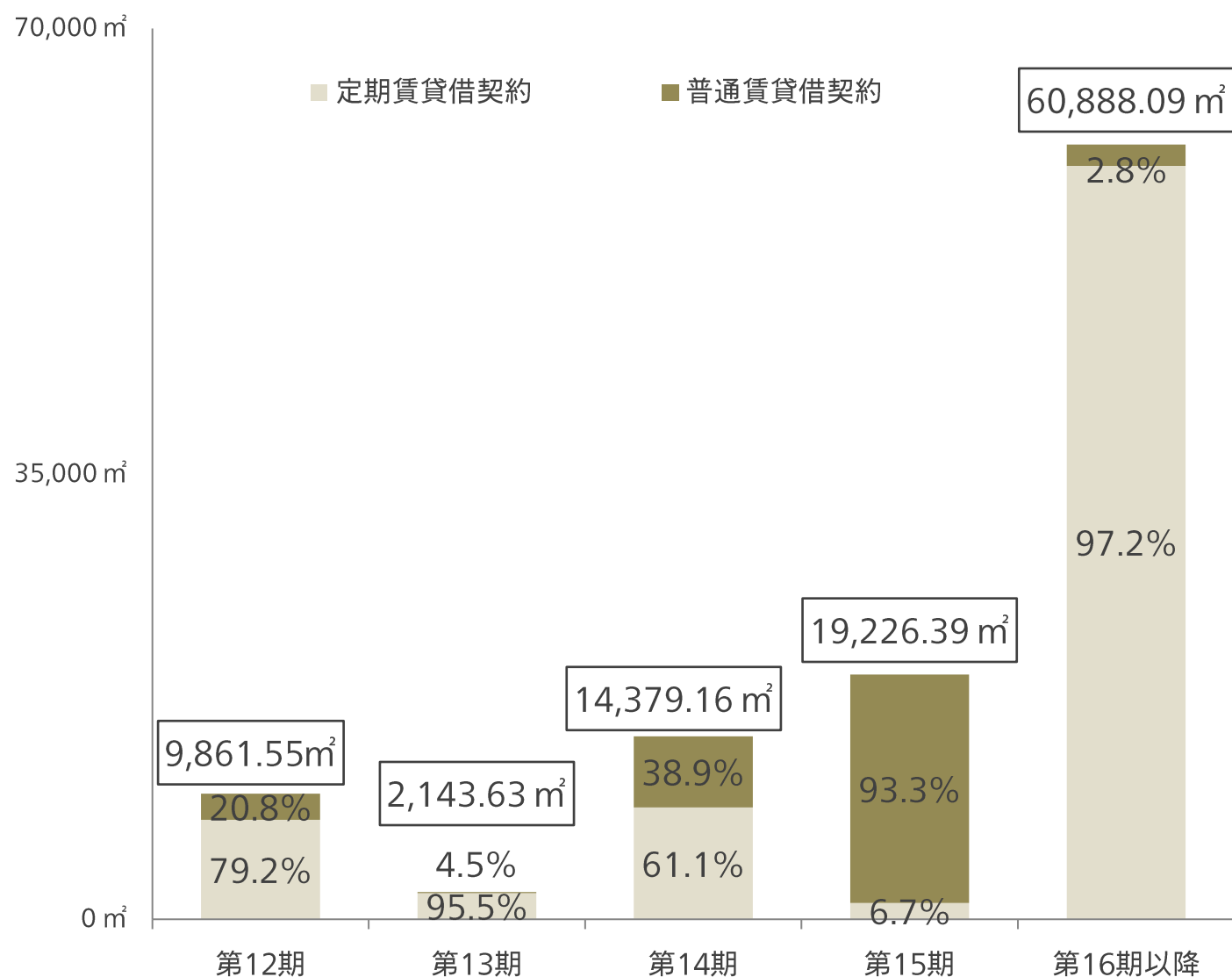
※ 2018年5月から2020年4月までの各月末において保有するそれぞれの用途区分に属する運用資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。

■ 用途別率稼働率

	2018年10月期 (第8期)			2019年4月期 (第9期)			2019年10月期 (第10期)			2020年4月期 (第11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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	99.9%	100.0% (5月末)	100.0%	99.7%	100.0% (1・4月末)
住居	97.9%	97.3%	100.0% (10月末)	96.7%	97.5%	97.8% (11月末)	97.5%	96.9%	97.5% (9月末)	96.6%	97.4%	97.7% (3月末)
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業施設等	—	100.0%	100.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—
ポートフォリオ全体	98.4%	97.9%	98.4% (10月末)	97.5%	98.1%	98.3% (11月末)	98.1%	97.7%	98.1% (9月末)	97.6%	98.0%	98.3% (1月末)

オフィスのエンドテナント契約状況

■ エンドテナントの契約満了期別分布状況 (2020年4月期(第11期)末現在)
(対象物件：本町GCを除く)



定期賃貸借契約割合	74.3%
平均賃貸借契約期間 (平均残存期間)	6.9年 4.4年

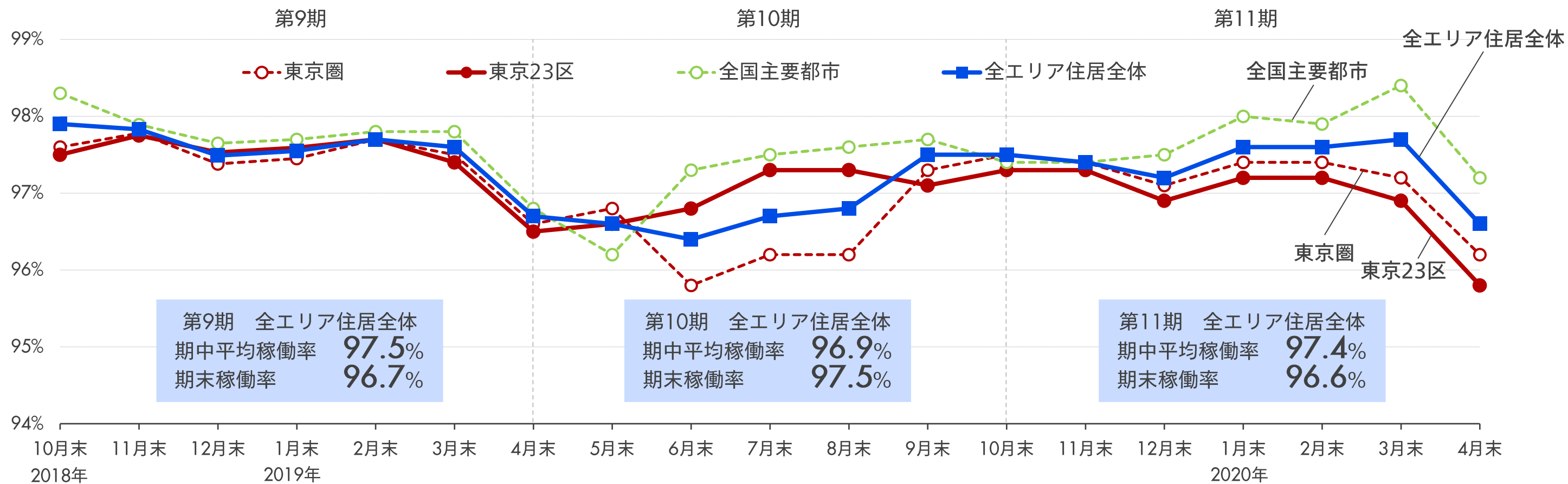
■ エンドテナントの新規契約・解約・更新状況 (本書の日付現在の確定分)
(対象物件：本町GCを除く)

	新規契約面積 (件数)	解約面積 (件数)	更新面積 (更新件数)	入替・更新による 収益寄与
第11期 (実績)	1,362.78m ² (3件)	197.52m ² (1件)	19,586.77m ² (11件)	差引月額賃料： 2,488千円
	<ul style="list-style-type: none"> 赤坂GC：2月末日退去1件(197.52m²) (3月1日より館内増床による埋戻しが完了) 			
第12期 (確定分)	126.14m ² (1件)	656.86m ² (3件)	9,861.55m ² (11件)	差引月額賃料： 4,817千円
	<ul style="list-style-type: none"> 本町南GC：4月末日退去、5月1日空室発生1件(187.18m²) HK淀屋橋GA：7月末日減床予定1件(126.14m²) (8月1日より新規テナントによる埋戻しが内定) 本町南GC：9月末日中途解約予定1件(343.54m²) 			
第13期	<ul style="list-style-type: none"> 契約更新期限到来件数：6件(2,143.63m²) 			

※ 上記の各項目を算出するにあたっては、事務所区画のみを集計対象としています。
 ※ 「入替・更新による収益寄与」については、当該物件の取得時に空室であった区画への入居については含めていません。

住居の稼働状況

■ 住居における投資エリア別稼働率の月次推移



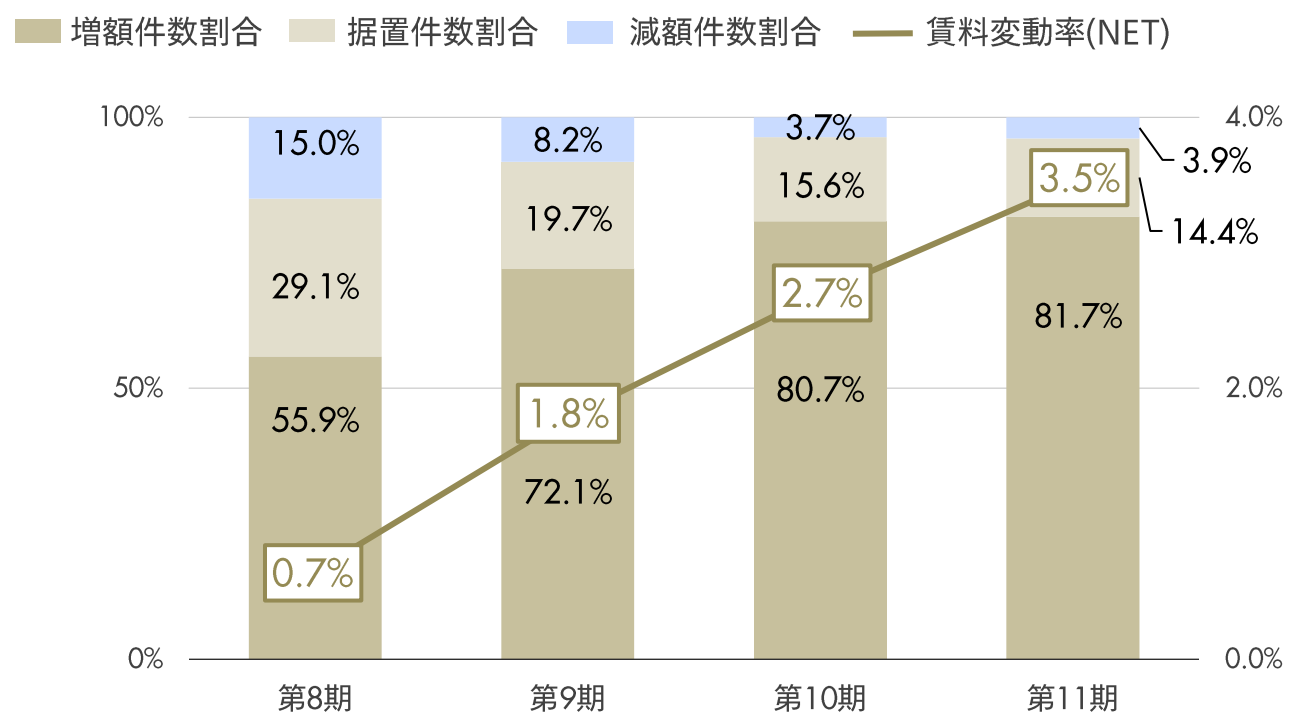
■ 住居における投資エリア別稼働率

	2019年4月期 (第9期)		2019年10月期 (第10期)		2020年4月期 (第11期)	
	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均	期末
東京圏	97.4%	96.6%	96.6%	97.5%	97.1%	96.2%
東京23区	97.4%	96.5%	97.0%	97.3%	96.9%	95.8%
全国主要都市	97.6%	96.8%	97.3%	97.4%	97.7%	97.2%
名古屋市	96.6%	95.7%	96.6%	96.4%	96.9%	95.5%
大阪市	97.1%	97.6%	95.8%	96.4%	96.6%	97.0%
福岡市	99.1%	97.9%	98.5%	99.3%	99.1%	98.5%
札幌市	95.2%	92.8%	94.2%	93.4%	94.2%	95.2%
全エリア	97.5%	96.7%	96.9%	97.5%	97.4%	96.6%

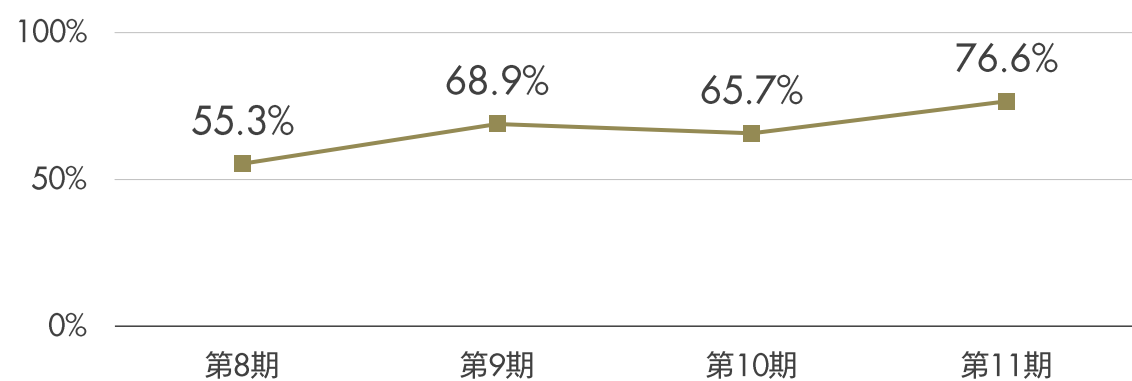
住居の賃料動向

■ 新規契約時における賃料動向(共益費込み月額賃料の比較)

	第8期	第9期	第10期	第11期
新規契約賃料合計 (件数)	115,316千円 (859件)	104,912千円 (814件)	124,809千円 (891件)	107,545千円 (764件)
賃料増額合計 (件数)	1,541千円 (480件)	2,214千円 (587件)	3,610千円 (719件)	3,855千円 (624件)
賃料減額合計 (件数)	△789千円 (129件)	△370千円 (67件)	△321千円 (33件)	△202千円 (30件)
賃料変動額(NET)	751千円	1,844千円	3,288千円	3,653千円

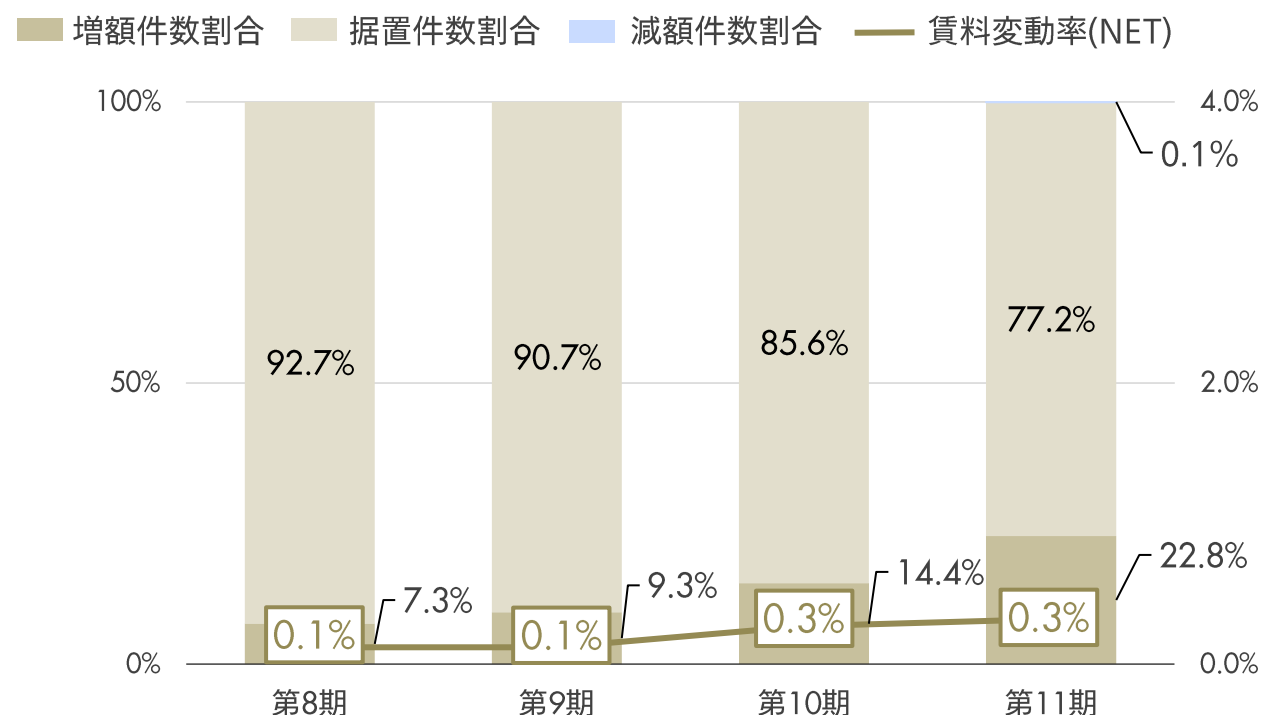


■ 礼金取得率の推移

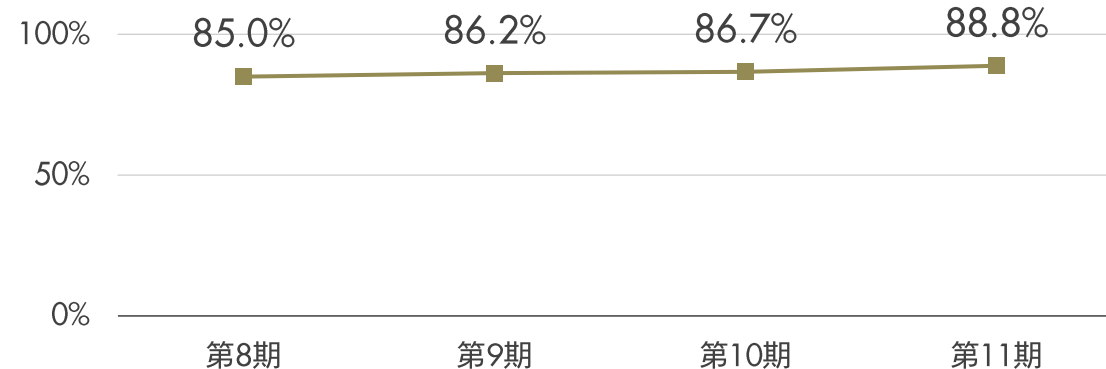


■ 更新契約時における賃料動向(共益費込み月額賃料の比較)

	第8期	第9期	第10期	第11期
更新契約賃料合計 (件数)	146,256千円 (1,127件)	170,609千円 (1,361件)	147,741千円 (1,121件)	200,119千円 (1,615件)
賃料増額合計 (件数)	183千円 (82件)	211千円 (126件)	411千円 (161件)	638千円 (368件)
賃料減額合計 (件数)	— (—)	— (—)	— (—)	△8千円 (1件)
賃料変動額(NET)	183千円	211千円	411千円	630千円



■ 更新率の推移



住居の投資エリア別賃料動向

■ 投資エリア別賃料坪単価の動向

対象：第10期末から第11期末まで継続保有している住居物件

第11期末保有住居物件

	2019年10月期(第10期)末 賃料坪単価	2020年4月期(第11期)末 賃料坪単価	坪単価変動額 / 坪単価変動率 (第10期末比)		レントギャップ (マーケット賃料未達住戸対象)
			変動額	変動率	
東京圏	13,557円/坪	13,619円/坪	+62円	+0.5%	△5.6%
東京23区	13,845円/坪	13,918円/坪	+73円	+0.5%	△5.6%
その他	10,939円/坪	10,931円/坪	△8円	△0.1%	△4.8%
全国主要都市	7,075円/坪	7,092円/坪	+17円	+0.2%	△4.4%
全エリア	11,649円/坪	11,686円/坪	+37円	+0.3%	△5.4%

※ 住居物件内の店舗・事務所の賃料及び面積、賃料固定型マスターリース契約を締結している住居物件の賃料及び面積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の賃料及び面積は算定基礎に含めていません。

■ 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	579件	+3,342千円	+4.0%
東京23区	515件	+3,134千円	+4.1%
その他	64件	+208千円	+3.2%
全国主要都市	185件	+311千円	+1.5%
全エリア	764件	+3,653千円	+3.5%

■ 新規契約時の築年数別賃料動向 (東京23区)

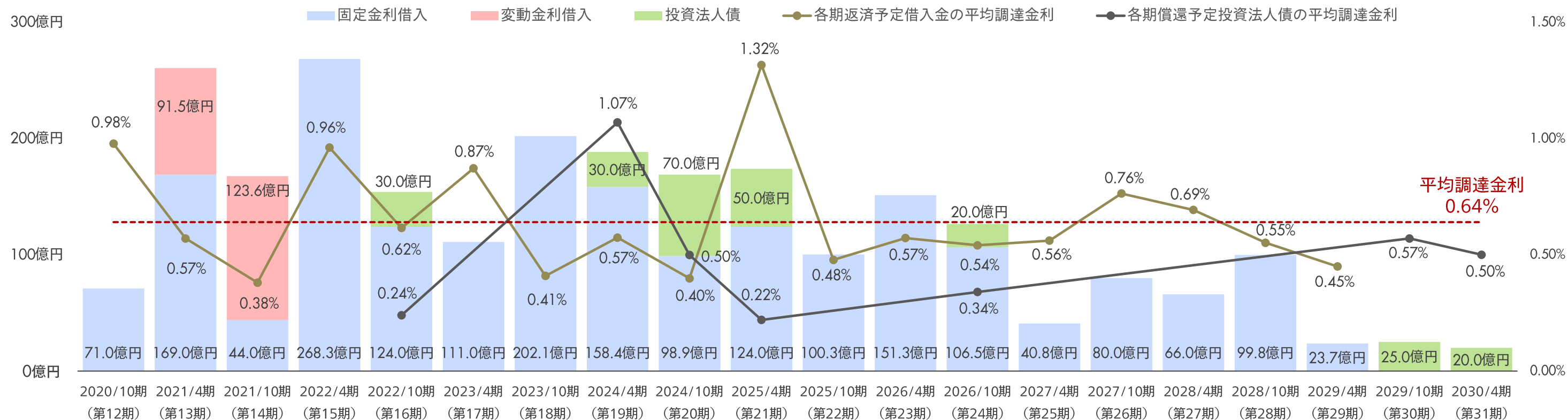
	新規契約件数	賃料変動額(NET)	賃料変動率(NET)
5年未満	103件	+498千円	+2.6%
5年以上10年未満	57件	+330千円	+4.0%
10年以上15年未満	299件	+1,754千円	+4.5%
15年以上	56件	+552千円	+5.4%
合計	515件	+3,134千円	+4.1%

※ 築年数は2020年4月期(第11期)末現在の築年数に基づき区分しています。

財務の状況

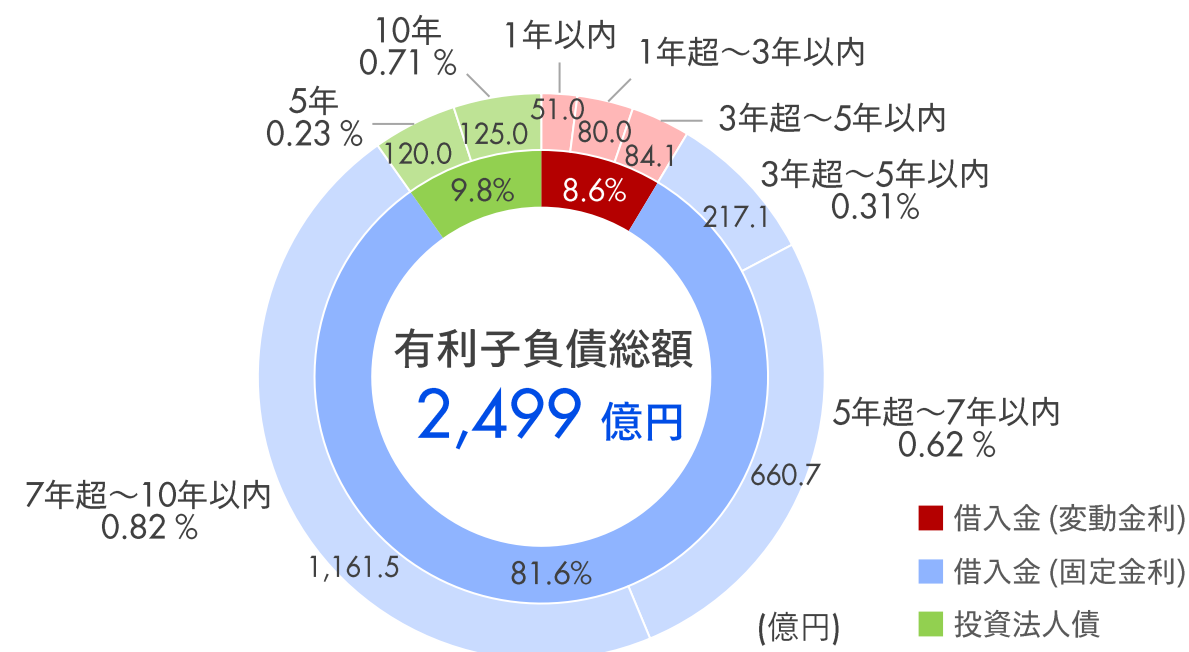
■ 返済期限の分散状況

2020年6月15日 現在

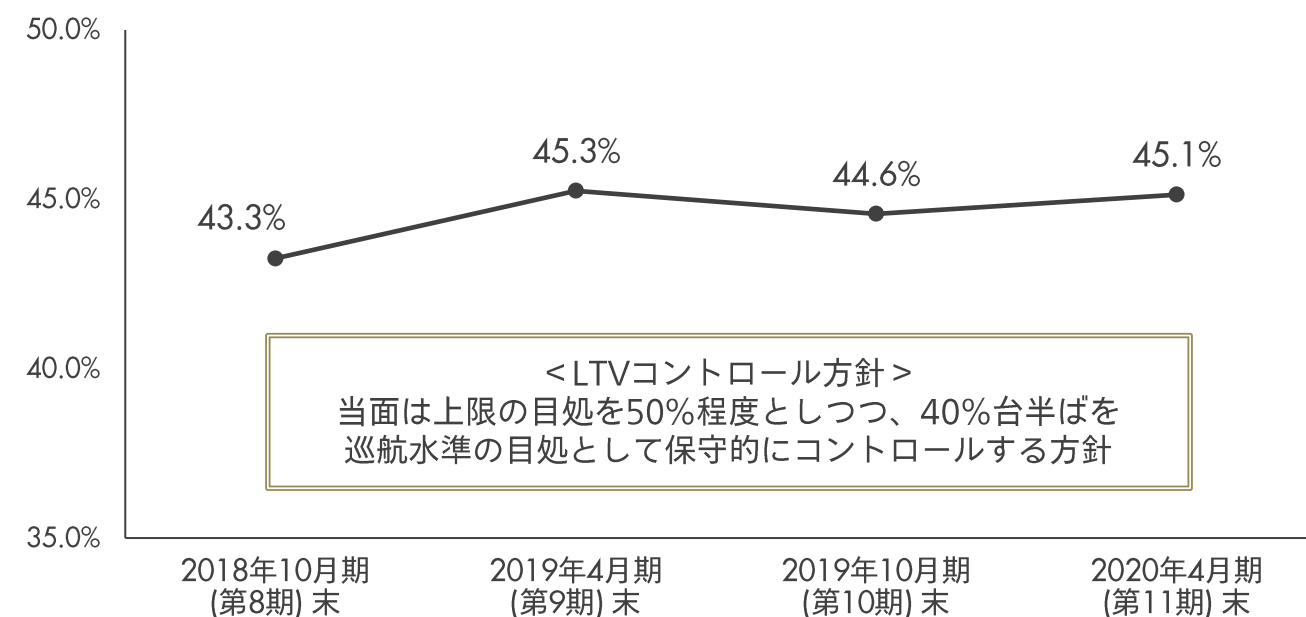


※ 有利子負債全体に対する「平均調達金利」は、2020年6月15日現在において適用される利率を各有利子負債額によって加重平均したもの(年率)を記載しています。また、各期における「平均調達金利」は、2020年6月15日現在において適用される利率をそれぞれの期に返済又は償還予定の借入金及び投資法人債によって加重平均したもの(年率)を記載しています。なお、金利スワップ契約にて固定化を行っている借入金については、金利スワップ契約により固定化された利率を用いて算定しています。

■ 調達期間の分散状況



■ LTVの推移 (総資産ベース)



<LTVコントロール方針>
 当面は上限の目処を50%程度としつつ、40%台半ばを巡航水準の目処として保守的にコントロールする方針

※ 調達期間の下に記載の利率は当該期間の借入金又は投資法人債の平均調達金利を表しています。

貸借対照表

	第10期 (2019年10月31日)	第11期 (2020年4月30日)		第10期 (2019年10月31日)	第11期 (2020年4月30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	7,551,248	8,712,829	営業未払金	974,618	800,601
信託現金及び信託預金	17,134,730	17,828,103	短期借入金	13,000,000	13,100,000
営業未収入金	196,322	193,901	1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-
前払費用	198,915	219,243	1年内返済予定の長期借入金	27,892,500	28,050,000
その他	153,267	2,922	未払金	1,205,134	1,169,454
貸倒引当金	△778	△1,726	未払費用	196,924	185,218
流動資産合計	25,233,705	26,955,273	未払法人税等	588	586
固定資産			固定負債		
有形固定資産			投資法人債		
信託建物	172,504,565	174,333,341	長期借入金	183,850,000	184,292,000
減価償却累計額	△10,454,347	△12,740,101	信託預り敷金及び保証金	13,836,639	14,074,235
信託建物 (純額)	162,050,217	161,593,240	デリバティブ債務	424,718	284,954
信託構築物	1,564,478	1,571,922	その他	163,835	106,366
減価償却累計額	△152,627	△184,087	固定負債合計	215,775,192	223,257,555
信託構築物 (純額)	1,411,851	1,387,834	負債合計	261,797,160	267,665,093
信託機械及び装置	2,193,249	2,217,849	純資産の部		
減価償却累計額	△133,771	△183,002	投資主資本		
信託機械及び装置 (純額)	2,059,477	2,034,846	出資総額	149,210,081	149,210,081
信託車両運搬具	153	153	剰余金		
減価償却累計額	△19	△57	出資剰余金	128,598,415	128,598,415
信託車両運搬具 (純額)	134	96	任意積立金		
信託工具、器具及び備品	214,116	309,530	圧縮積立金	-	775,495
減価償却累計額	△24,980	△46,432	一時差異等調整積立金	1,454,196	1,089,341
信託工具、器具及び備品 (純額)	189,135	263,097	任意積立金合計	1,454,196	1,864,837
信託土地	352,572,801	357,199,586	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,405,454	6,991,331
信託建設仮勘定	5,494	-	剰余金合計	137,458,066	137,454,583
有形固定資産合計	518,289,113	522,478,701	投資主資本合計	286,668,148	286,664,665
無形固定資産			評価・換算差額等		
信託借地権	2,475,748	2,450,322	繰延ヘッジ損益	△475,678	△340,937
その他	5,442	4,517	評価・換算差額等合計	△475,678	△340,937
無形固定資産合計	2,481,190	2,454,840	純資産合計	286,192,469	286,323,727
投資その他の資産			負債純資産合計		
差入敷金及び保証金	790,700	790,700		547,989,630	553,988,820
長期前払費用	498,514	544,044			
その他	403,137	482,274			
投資その他の資産合計	1,692,352	1,817,018			
固定資産合計	522,462,655	526,750,560			
繰延資産					
投資法人債発行費	65,615	105,431			
投資口交付費	227,653	177,554			
繰延資産合計	293,268	282,986			
資産合計	547,989,630	553,988,820			

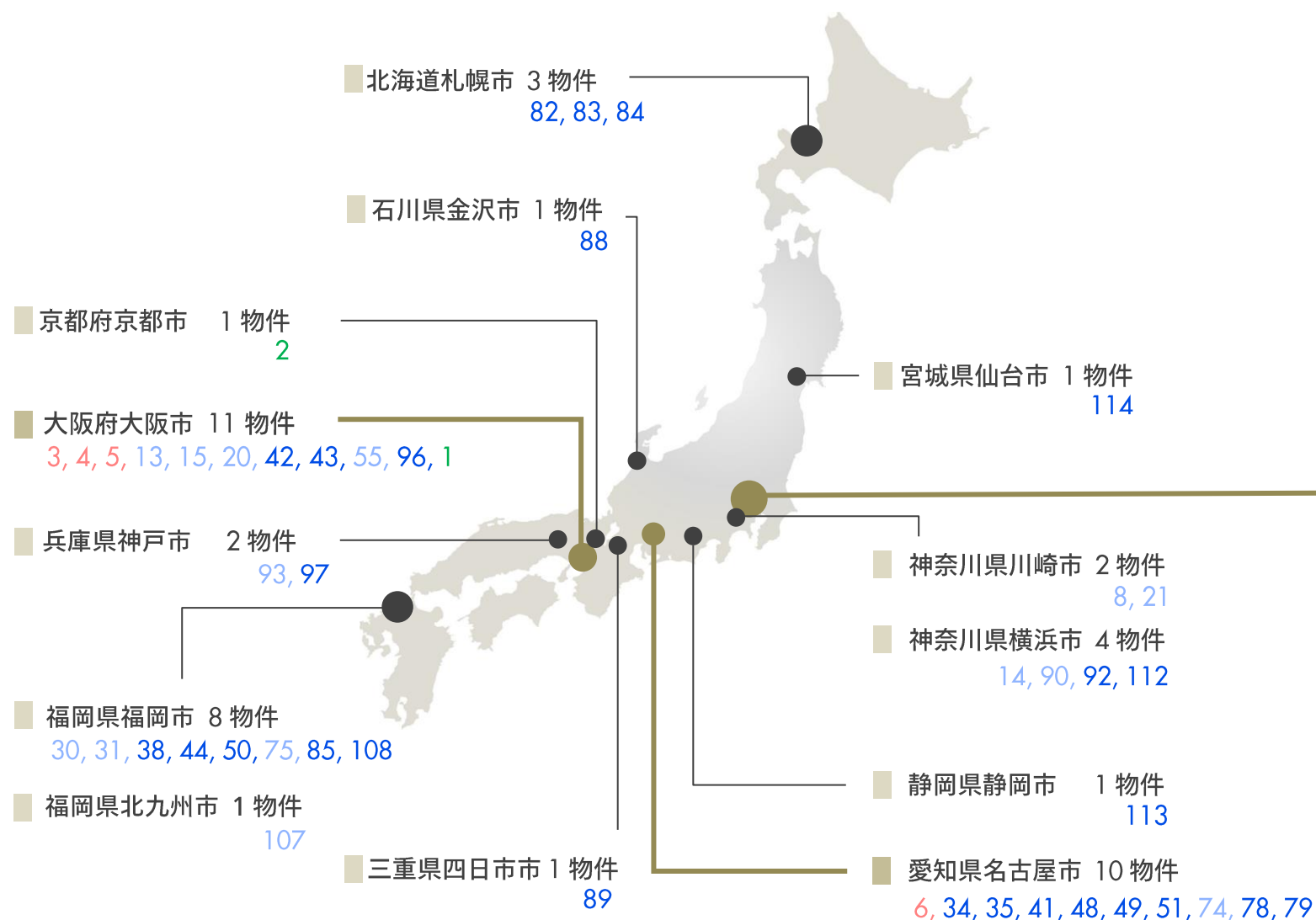
※ 本書の日付現在において、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく計算書類の監査手続は終了していますが、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

損益計算書

	(単位：千円)	
	第10期 自 2019年 5月 1日 至 2019年 10月31日	第11期 自 2019年 11月 1日 至 2020年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	13,539,686	14,196,787
その他賃貸事業収入	339,644	393,545
不動産等売却益	804,126	-
営業収益合計	14,683,458	14,590,332
営業費用		
賃貸事業費用	5,124,966	5,372,698
資産運用報酬	1,036,070	1,015,215
資産保管手数料	9,344	10,295
一般事務委託手数料	43,689	47,879
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	226	947
その他営業費用	239,489	265,655
営業費用合計	6,457,387	6,716,291
営業利益	8,226,071	7,874,041
営業外収益		
受取利息	106	119
未払分配金戻入	1,415	1,238
還付消費税等	49,005	5,468
その他	684	607
営業外収益合計	51,211	7,433
営業外費用		
支払利息	672,439	659,469
投資法人債利息	53,448	61,150
融資関連費用	93,436	105,456
投資口交付費償却	42,905	49,973
投資法人債発行費償却	5,212	9,880
その他	3,779	3,607
営業外費用合計	871,223	889,538
経常利益	7,406,059	6,991,936
税引前当期純利益	7,406,059	6,991,936
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	7,405,454	6,991,331
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,405,454	6,991,331

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

ポートフォリオMAP



物件番号: オフィスビル
物件番号: ホテル

物件番号: 住居 (積水ハウスグループからの取得)
物件番号: 住居 (第三者からの取得)

ポートフォリオ地震PML

1.58% (第11期末時点)

東京23区内 73 物件

本書の日付現在



東京23区外 3 物件 33, 40, 91

ポートフォリオ一覧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 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	第11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	46.1	126,712.50	100.0	10.0年
住居	113物件	84物件	81.4	248,090	46.6	396,478.74	96.6	11.6年
ホテル	2物件	2物件	100.0	39,320	7.4	29,589.06	100.0	8.2年
合計	121物件	92物件	91.3	532,910	100.0	552,780.30	97.6	10.6年

■保有物件

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	第11期末稼働率 (%)	竣工年月
O-001	★	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.5	38,577.99	99.9	2011年 2月
O-002	★	御殿山S Hビル	東京都品川区	51,500	9.7	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	7.2	17,006.94	100.0	2010年 5月
O-005	★	H K 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	12,472.80	100.0	2006年 1月
オフィスビル計				245,500	46.1	126,712.50	100.0	
R-001	★	エステメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	95.4	2005年 2月
R-002	★	エステメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	93.4	2004年 1月
R-003	★	エステメゾン恵比寿II	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	98.1	2003年 6月
R-004	★	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	86.4	2004年 10月
R-005	★	エステメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	91.1	2004年 2月
R-006	★	エステメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	97.6	2004年 8月
R-007	★	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	93.5	2004年 7月
R-008		エステメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.5	3,741.01	100.0	2004年 7月
R-010	★	エステメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	93.9	2005年 11月
R-011	★	エステメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	97.5	2005年 11月
R-012		エステメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	94.7	2007年 2月
R-013	★	エステメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.6	4,613.04	97.3	2006年 3月
R-014		エステメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	93.0	2006年 2月
R-015	★	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	98.2	2007年 2月
R-016	★	エステメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	92.4	2006年 3月
R-017	★	エステメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	96.0	2006年 8月
R-018		エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	91.9	2006年 6月

2020年6月15日 現在

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	第11期末稼働率 (%)	竣工年月
R-019	★	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	100.0	2006年 8月
R-020	★	エステメゾン塚本	大阪府大阪市	1,080	0.2	2,321.04	97.9	2006年 8月
R-021		エステメゾン川崎II	神奈川県川崎市	1,910	0.4	2,824.86	99.2	2007年 2月
R-022		エステメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	97.5	2007年 2月
R-023		エステメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	100.0	2007年 2月
R-024		エステメゾン大泉学園	東京都練馬区	790	0.1	1,362.36	92.9	2007年 2月
R-025	★	エステメゾン東品川	東京都品川区	2,390	0.4	2,936.72	96.5	2008年 5月
R-026	★	エステメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2,540	0.5	3,915.81	95.2	2007年 4月
R-027		エステメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	97.6	2007年 11月
R-028	★	エステメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	100.0	2008年 1月
R-029	★	エステメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2,090	0.4	2,453.17	96.4	2008年 3月
R-030	★	エステメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.5	9,106.08	96.3	2007年 11月
R-031		エステメゾン上呉服	福岡県福岡市	821	0.2	2,261.91	98.5	2008年 3月
R-032	★	エステメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	822	0.2	856.08	94.5	2008年 1月
R-033	★	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	0.3	3,924.58	97.6	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	94.4	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	★	エステメゾン三軒茶屋II	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	92.2	2008年 1月
R-037	★	エステメゾン板橋C 6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	93.4	2008年 3月
R-038	★	マスト博多	福岡県福岡市	2,360	0.4	9,614.80	100.0	2005年 1月
R-039	★	エステメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	100.0	2006年 9月
R-040	★	エステメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	97.1	2005年 2月
R-041	★	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,950	0.4	4,427.65	91.2	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	100.0	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	★	エステメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	96.2	2006年 2月
R-046		エステメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	96.3	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	99.2	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	96.7	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	84.6	2007年 7月
R-050	★	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	0.2	6,728.20	100.0	2005年 8月
R-051	★	エステメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100.0	2006年 2月
R-052	★	エステメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	98.7	2009年 8月
R-053	★	エステメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	96.5	2010年 2月
R-054		エステメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	100.0	2009年 6月
R-055	★	エステメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	95.5	2007年 11月

ポートフォリオ一覧②

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第11期末 稼働率(%)	竣工年月
R-056	★	エステメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.5	2,675.11	96.1	2003年 9月
R-057	★	エステメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	91.2	2009年 4月
R-058	★	エステメゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	100.0	2009年 11月
R-059		エステメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	94.9	2009年 2月
R-060	★	エステメゾン武蔵小山II	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	94.7	2009年 5月
R-061		エステメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.4	2,023.72	98.7	2009年 6月
R-062		エステメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	100.0	2009年 10月
R-063		エステメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	100.0	2009年 2月
R-064		エステメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	95.2	2009年 10月
R-065		エステメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	94.6	2009年 3月
R-066	★	エステメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.5	3,180.90	96.5	2010年 4月
R-067	★	エステメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	95.8	2009年 11月
R-068		エステメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	97.8	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	95.4	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	91.9	2012年 11月
R-071	★	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	0.4	1,819.90	100.0	2013年 3月
R-072	★	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	0.5	2,512.91	100.0	2011年 1月
R-073	★	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100.0	2006年 10月
R-074	★	エステメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	0.5	4,809.68	89.2	2007年 10月
R-075	★	エステメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.5	5,213.51	97.3	2006年 2月
R-076	★	エステメゾン錦糸町II	東京都墨田区	8,250	1.5	9,469.65	96.6	2008年 1月
R-077	★	エステメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	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	92.6	2007年 4月
R-079	★	エステメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	0.8	13,812.40	100.0	1999年 11月
R-080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.4	2,180.78	96.5	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	89.9	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	99.1	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	99.0	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	97.2	2011年 2月
R-086	★	マストライフ八広	東京都墨田区	1,910	0.4	3,409.16	100.0	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	97.2	2014年 6月
R-088		グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100.0	2007年 9月
R-089		グランマスト鶴の森	三重県四日市市	830	0.2	2,280.00	100.0	2009年 4月
R-090		エステメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2,750	0.5	6,867.48	100.0	2002年 3月
R-091	★	マストライフ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	98.4	2010年 1月
R-092	★	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	0.9	5,461.13	94.9	2014年 6月
R-093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.1	15,341.68	100.0	2002年 2月

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第11期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.5	1,972.59	90.2	2014年 7月
R-095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.6	2,879.20	95.1	2014年 12月
R-096		エステメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	94.7	2005年 8月
R-097		エステメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	971	0.2	2,007.00	94.1	2007年 3月
R-098	★	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	0.9	3,923.76	95.4	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	87.5	2015年 10月
R-100	★	エステメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	100.0	2017年 2月
R-101	★	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	1.5	6,772.89	96.7	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
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	91.4	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	88.7	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	96.3	2011年 1月
R-106	★	エステメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	96.9	2008年 2月
R-107		エステメゾン小倉	福岡県北九州市	1,040	0.2	3,062.59	89.9	2006年 2月
R-108		マスト井尻	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100.0	2008年 1月
R-109	★	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	0.4	1,387.12	90.1	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	88.6	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	95.7	2018年 11月
R-112	★	エステメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,020	0.6	6,808.84	100.0	1990年 7月
R-113		エステメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	0.1	1,731.52	100.0	2006年 2月
R-114		グランマスト広瀬通	宮城県仙台市	865	0.2	2,552.40	100.0	2006年 1月
住居計				248,090	46.6	396,478.74	96.6	
H-001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.2	18,092.98	100.0	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	

※ 「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」の呼称です。
 ※ 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。

期末算定価額一覧①

(価格時点：2020年4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)	直接還元利回り (%)		割引率 (%)		最終還元利回り (%)		鑑定NOI (百万円)
			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	-	70,635	18,464	3.2	-	3.0	-	3.4	-	2,962
O-002	御殿山SHビル	61,700	△300	50,024	11,675	3.3	-	3.3	-	3.5	-	2,062
O-003	本町南ガーデンシティ	56,400	-	43,032	13,367	3.5	-	3.2	-	3.7	-	2,073
O-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	44,800	-	36,987	7,812	3.4	-	3.2	-	3.6	-	1,552
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	6,360	230	4,282	2,077	3.6	△0.1	3.7	-	3.8	-	238
O-006	広小路ガーデンアベニュー	7,190	△180	6,232	957	4.1	-	3.9	-	4.3	-	302
O-007	赤坂ガーデンシティ	30,000	△100	28,815	1,184	3.4	-	3.2	-	3.6	-	1,033
	オフィスビル計	295,550	△350	240,010	55,539	-	-	-	-	-	-	10,225
R-001	エステメゾン銀座	6,940	40	6,494	445	3.7	-	3.9	-	3.9	-	272
R-002	エステメゾン麻布永坂	1,860	△70	1,768	91	3.8	-	3.9	-	4.0	-	76
R-003	エステメゾン恵比寿II	2,190	10	2,023	166	3.8	-	3.9	-	4.0	-	88
R-004	エステメゾン恵比寿	903	-	922	△19	3.7	-	3.8	-	3.9	-	36
R-005	エステメゾン神田	1,740	-	1,574	165	3.8	-	3.9	-	4.0	-	69
R-006	エステメゾン北新宿	1,710	-	1,556	153	4.0	-	4.0	-	4.2	-	70
R-007	エステメゾン浅草駒形	2,370	10	2,128	241	4.0	-	4.0	-	4.2	-	99
R-008	エステメゾン川崎	2,660	-	2,467	192	4.1	-	4.1	-	4.3	-	115
R-010	エステメゾン亀戸	1,760	-	1,531	228	4.3	-	4.1	-	4.5	-	81
R-011	エステメゾン目黒	1,190	-	1,084	105	3.8	-	3.6	-	4.0	-	47
R-012	エステメゾン巣鴨	1,740	-	1,607	132	3.9	-	3.7	-	4.1	-	72
R-013	エステメゾン京橋	3,000	-	3,019	△19	4.6	-	4.5	-	4.7	-	143
R-014	エステメゾン白楽	982	7	908	73	4.4	-	4.2	-	4.6	-	46
R-015	エステメゾン南堀江	1,100	△10	1,051	48	4.2	-	4.0	-	4.4	-	51
R-016	エステメゾン五反田	3,290	10	3,065	224	4.2	-	3.9	-	4.4	-	143
R-017	エステメゾン大井台坂	2,860	-	2,764	95	4.0	-	3.8	-	4.2	-	119
R-018	エステメゾン品川シーサイド	2,360	190	2,134	225	3.9	-	3.7	-	4.1	-	97
R-019	エステメゾン南麻布	1,340	10	1,242	97	3.6	-	3.4	-	3.8	-	51
R-020	エステメゾン塚本	1,120	-	1,048	71	4.7	-	4.5	-	4.9	-	56
R-021	エステメゾン川崎II	2,070	-	1,953	116	4.1	-	3.9	-	4.3	-	94
R-022	エステメゾン麻布十番	2,890	-	2,726	163	3.6	-	3.4	-	3.8	-	108
R-023	エステメゾン板橋本町	994	-	913	80	4.0	-	3.8	-	4.2	-	43
R-024	エステメゾン大泉学園	838	-	777	60	4.1	-	3.9	-	4.3	-	38
R-025	エステメゾン東品川	2,390	-	2,325	64	4.2	-	4.0	-	4.4	-	108
R-026	エステメゾン板橋区役所前	2,680	-	2,481	198	4.0	-	3.8	-	4.2	-	116
R-027	エステメゾン武蔵小山	1,130	-	1,030	99	4.0	-	3.8	-	4.2	-	48
R-028	エステメゾン千駄木	753	5	686	66	4.0	-	3.8	-	4.2	-	32
R-029	エステメゾン四谷坂町	2,280	10	2,073	206	3.9	-	3.7	-	4.1	-	92
R-030	エステメゾン博多東	2,410	-	2,300	109	5.0	-	5.0	-	5.1	-	130
R-031	エステメゾン上呉服	813	△1	791	21	4.8	-	4.8	-	4.9	-	44
R-032	エステメゾン三軒茶屋	871	-	807	63	3.9	-	4.0	-	4.1	-	37
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1,960	-	1,806	153	4.5	-	4.4	-	4.7	-	96
R-034	プライムメゾン東桜	1,590	-	1,460	129	4.5	-	4.4	-	4.7	-	76
R-035	プライムメゾン萱場公園	881	5	843	37	4.7	-	4.6	-	4.9	-	44
R-036	エステメゾン三軒茶屋II	842	-	770	71	4.0	-	4.1	-	4.2	-	36
R-037	エステメゾン板橋C 6	2,690	-	2,502	187	4.2	-	4.0	-	4.4	-	121

期末算定価額一覧 ②

(価格時点：2020年4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)	直接還元利回り (%)		割引率 (%)		最終還元利回り (%)		鑑定NOI (百万円)
			前期比				前期比		前期比		前期比	
R-038	マスト博多	2,500	-	2,234	265	4.8	-	4.2	-	5.0	-	133
R-039	エステイメゾン錦糸町	1,300	-	1,228	71	4.1	-	3.9	-	4.3	-	57
R-040	エステイメゾン武蔵小金井	1,980	-	1,764	215	4.1	-	4.2	-	4.3	-	85
R-041	プライムメゾン御器所	2,050	-	1,890	159	4.5	-	4.5	-	4.7	-	99
R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	980	8	886	93	4.4	-	4.2	-	4.6	-	45
R-043	プライムメゾン北田辺	635	1	583	51	4.7	-	4.5	-	4.9	-	32
R-044	プライムメゾン百道浜	2,080	-	1,924	155	4.7	-	4.4	-	4.9	-	110
R-045	エステイメゾン秋葉原	2,010	-	1,937	72	4.1	-	3.9	-	4.3	-	89
R-046	エステイメゾン笹塚	3,500	-	3,402	97	4.0	-	3.8	-	4.2	-	145
R-047	プライムメゾン銀座イースト	6,650	50	6,125	524	3.9	-	3.7	-	4.1	-	270
R-048	プライムメゾン高見	1,110	-	1,036	73	4.3	-	4.4	-	4.5	-	51
R-049	プライムメゾン矢田南	865	1	871	△6	4.7	-	4.6	-	4.9	-	43
R-050	プライムメゾン照葉	1,290	-	1,211	78	4.9	-	4.7	-	5.1	-	74
R-051	エステイメゾン東白壁	1,640	-	1,654	△14	4.6	-	4.5	-	4.8	-	79
R-052	エステイメゾン千石	1,380	10	1,342	37	3.9	-	3.7	-	4.1	-	57
R-053	エステイメゾン代沢	2,300	-	2,242	57	3.9	-	3.7	-	4.1	-	93
R-054	エステイメゾン戸越	1,820	-	1,740	79	3.9	-	4.0	-	4.1	-	75
R-055	エステイメゾン西天満	1,690	-	1,644	45	4.3	-	4.4	-	4.5	-	77
R-056	エステイメゾン白金台	2,580	20	2,386	193	3.9	-	3.7	-	4.1	-	105
R-057	エステイメゾン東新宿	1,760	-	1,637	122	3.9	-	4.0	-	4.1	-	73
R-058	エステイメゾン元麻布	1,610	30	1,521	88	3.7	-	3.8	-	3.9	-	62
R-059	エステイメゾン都立大学	870	7	848	21	3.8	-	3.9	-	4.0	-	34
R-060	エステイメゾン武蔵小山II	1,060	-	1,009	50	4.0	-	3.8	-	4.2	-	44
R-061	エステイメゾン中野	1,860	-	1,837	22	4.0	-	3.8	-	4.2	-	79
R-062	エステイメゾン新中野	1,030	-	998	31	4.1	-	3.9	-	4.3	-	44
R-063	エステイメゾン中野富士見町	1,020	-	966	53	4.0	-	4.1	-	4.2	-	42
R-064	エステイメゾン哲学堂	1,180	-	1,132	47	4.1	-	3.9	-	4.3	-	50
R-065	エステイメゾン高円寺	1,200	-	1,140	59	3.9	-	4.0	-	4.1	-	49
R-066	エステイメゾン押上	2,520	△40	2,433	86	4.1	0.1	4.1	0.1	4.3	0.1	109
R-067	エステイメゾン赤羽	3,360	△10	3,198	161	4.2	-	4.0	-	4.4	-	149
R-068	エステイメゾン王子	1,740	-	1,608	131	4.1	-	3.9	-	4.3	-	75
R-069	プライムメゾン早稲田	1,660	10	1,541	118	3.8	-	3.6	-	4.0	-	66
R-070	プライムメゾン八丁堀	1,520	-	1,420	99	3.8	-	3.6	-	4.0	-	60
R-071	プライムメゾン神保町	1,970	-	1,913	56	4.0	-	3.8	-	4.2	-	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	2,980	-	2,881	98	3.8	-	3.6	-	4.0	-	117
R-073	マストライフ秋葉原	569	-	547	21	4.1	-	3.9	-	4.3	-	25
R-074	エステイメゾン葵	2,440	△100	2,401	38	4.5	-	4.5	-	4.7	-	117
R-075	エステイメゾン薬院	2,460	-	2,607	△147	4.3	-	4.4	-	4.5	-	114
R-076	エステイメゾン錦糸町II	8,800	-	8,075	724	4.0	-	3.8	-	4.2	-	369
R-077	エステイメゾン大島	9,270	110	8,450	819	4.0	-	3.8	-	4.2	-	389
R-078	プライムメゾン富士見台	2,120	-	2,051	68	4.8	-	4.6	-	5.0	-	109
R-079	エステイメゾン鶴舞	4,790	200	4,623	166	4.9	-	4.7	-	5.1	-	250
R-080	プライムメゾン森下	2,020	-	1,879	140	4.0	-	4.0	-	4.2	-	85
R-081	プライムメゾン品川	2,040	-	1,921	118	4.0	-	3.8	-	4.2	-	84

期末算定価額一覧③

(価格時点：2020年4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)	直接還元利回り (%)		割引率 (%)		最終還元利回り (%)		鑑定NOI (百万円)
			前期比	前期比			前期比	前期比	前期比	前期比			
R-082	プライムメゾン大通公園		3,010	-	3,100	△90	4.7	-	4.5	-	4.9	-	159
R-083	プライムメゾン南2条		1,710	△30	1,865	△155	4.8	0.1	4.6	0.1	5.0	0.1	97
R-084	プライムメゾン鴨々川		1,110	△20	1,226	△116	4.8	0.1	4.6	0.1	5.0	0.1	63
R-085	プライムメゾンセントラルパーク		2,295	1	2,223	71	5.1	-	4.9	-	5.2	-	128
R-086	マストライフ八広		1,970	-	1,860	109	4.3	-	4.1	-	4.5	-	89
R-087	プライムメゾン恵比寿		4,760	20	4,305	454	3.6	-	3.4	-	3.8	-	179
R-088	グランマスト金沢西泉		1,030	△30	1,038	△8	5.1	-	4.9	-	5.3	-	57
R-089	グランマスト鶴の森		825	△10	798	26	5.2	-	5.0	-	5.4	-	46
R-090	エスティメゾン港北綱島	イースト	2,922	△10	2,714	207	4.4	-	4.2	-	4.6	-	139
		ウエスト					4.4	-	4.2	-	4.6	-	
		アネックス					4.4	-	4.2	-	4.6	-	
R-091	マストライフ日野		1,410	-	1,343	66	4.7	-	4.5	-	4.8	-	69
R-092	プライムメゾン横濱日本大通		5,010	-	4,740	269	4.1	-	3.9	-	4.3	-	212
R-093	神戸女子学生会館		6,140	30	5,545	594	5.0	-	4.8	-	5.2	-	326
R-094	プライムメゾン渋谷		2,610	-	2,404	205	3.7	-	3.5	-	3.9	-	99
R-095	プライムメゾン初台		3,210	-	2,959	250	3.8	-	3.6	-	4.0	-	125
R-096	エスティメゾン上町台		1,060	-	1,081	△21	4.4	-	4.1	-	4.6	-	50
R-097	エスティメゾン神戸三宮		977	-	944	32	4.6	-	4.4	-	4.8	-	50
R-098	プライムメゾン白金高輪		5,260	-	4,840	419	3.7	-	3.5	-	3.9	-	200
R-099	プライムメゾン市谷山伏町		4,240	△20	4,160	79	4.0	-	3.8	-	4.2	-	177
R-100	エスティメゾン森下		673	-	642	30	4.2	-	4.0	-	4.4	-	28
R-101	プライムメゾン白金台タワー		9,650	60	8,006	1,643	3.7	-	3.8	-	3.9	-	369
R-102	プライムメゾン大塚		4,330	-	3,731	598	3.9	-	4.0	-	4.1	-	174
R-103	プライムメゾン浅草橋		1,960	-	1,694	265	3.9	-	4.0	-	4.1	-	79
R-104	プライムメゾン代官山		3,040	50	2,540	499	3.7	-	3.8	-	3.9	-	115
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト		4,130	-	3,433	696	3.7	-	3.8	-	3.9	-	158
R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス		6,800	130	6,036	763	-	-	4.2	-	-	-	344
R-107	エスティメゾン小倉		1,020	△30	1,086	△66	5.0	-	4.8	-	5.1	-	54
R-108	マスト井尻		419	△1	399	19	4.6	-	4.4	-	4.8	-	21
R-109	プライムメゾン三田綱町		2,180	10	2,062	117	4.0	-	3.8	-	4.2	-	89
R-110	プライムメゾン本郷		2,690	△10	2,630	59	4.0	-	3.8	-	4.2	-	110
R-111	プライムメゾン蔵前		2,290	20	2,219	70	4.1	-	3.9	-	4.3	-	95
R-112	エスティメゾン横浜青葉台	ノース	3,160	△10	3,051	108	4.5	-	4.3	-	4.7	-	151
		サウス					4.6	-	4.4	-	4.8	-	
R-113	エスティメゾン静岡鷹匠		661	-	679	△18	5.0	-	4.8	-	5.2	-	37
R-114	グランマスト広瀬通		869	-	889	△20	4.6	-	4.4	-	4.8	-	45
住居計			262,827	663	245,661	17,165	-	-	-	-	-	-	11,582
H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)		18,000	-	16,991	1,008	3.6	-	3.4	-	3.8	-	665
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都		24,206	1,240	22,265	1,940	3.3	-	3.1	-	3.5	-	936
ホテル計			42,206	1,240	39,257	2,948	-	-	-	-	-	-	1,601
ポートフォリオ合計			600,583	1,553	524,929	75,653	-	-	-	-	-	-	23,408

※ 「期末算定価額」、「直接還元利回り」、「割引率」、「最終還元利回り」及び「鑑定NOI」は、各不動産鑑定評価書に記載された数値又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に基づき記載しています。
 ※ 「前期比」の算出にあたっては、2019年10月期末時点と2020年4月期末時点の比較を記載し、2020年4月期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2020年4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。

※ 用語等についてはP41を参照ください。

投資主の状況

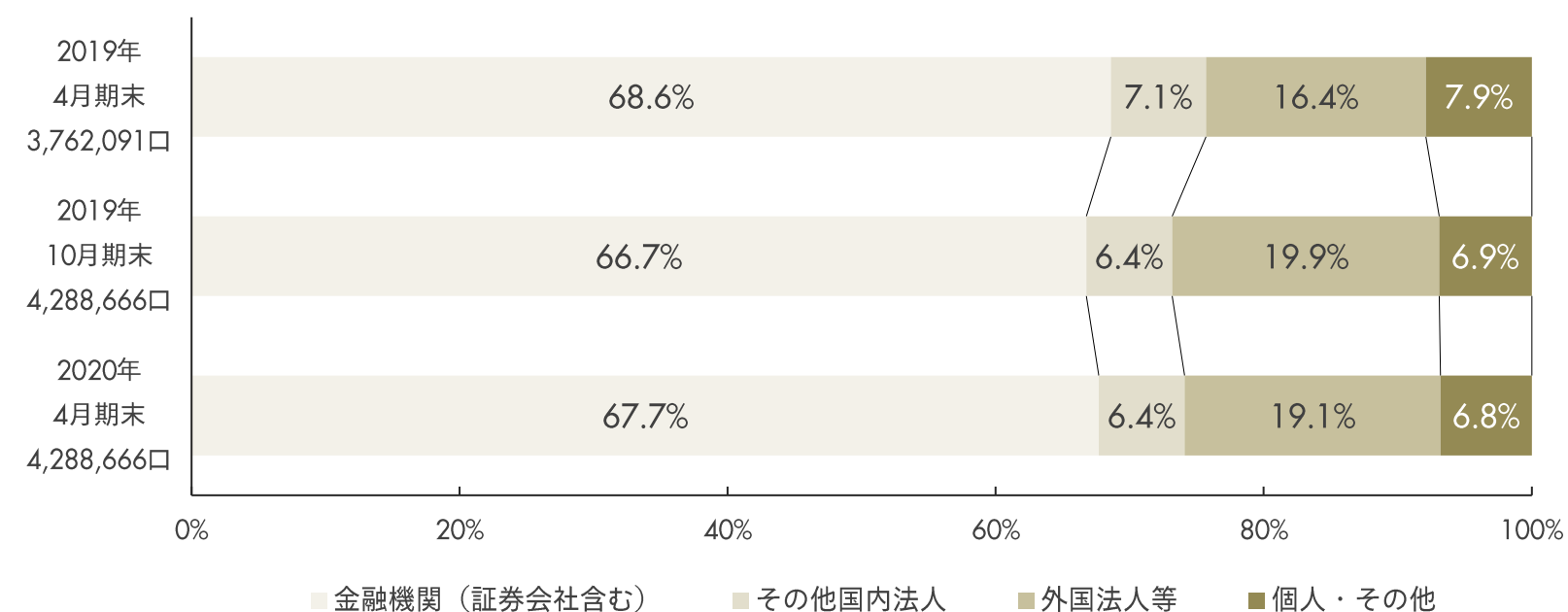
■ 所有者別投資口数

所有者区分	2019年10月期末		2020年4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	297,697	6.9	290,765	6.8	△6,932	△0.1
金融機関	2,718,214	63.4	2,795,173	65.2	+76,959	+1.8
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	375,475	8.8	388,608	9.1	+13,133	+0.3
信託銀行	2,043,688	47.7	2,113,843	49.3	+70,155	+1.6
生命保険会社	55,669	1.3	68,504	1.6	+12,835	+0.3
損害保険会社	35,241	0.8	6,915	0.2	△28,326	△0.6
信用金庫	111,962	2.6	115,605	2.7	+3,643	+0.1
その他	96,179	2.2	101,698	2.4	+5,519	+0.2
その他国内法人	275,568	6.4	276,486	6.4	+918	—
外国法人等	853,469	19.9	817,332	19.1	△36,137	△0.8
証券会社	143,718	3.4	108,910	2.5	△34,808	△0.9
合計	4,288,666	100.0	4,288,666	100.0	—	—

■ 所有者別投資主数

所有者区分	2019年10月期末		2020年4月期末		増減	
	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	(pt)
個人・その他	18,193	95.8	18,451	95.9	+258	+0.1
金融機関	205	1.1	191	1.0	△14	△0.1
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	47	0.2	48	0.2	+1	—
信託銀行	11	0.1	12	0.1	+1	—
生命保険会社	7	0.0	7	0.0	—	—
損害保険会社	2	0.0	1	0.0	△1	—
信用金庫	71	0.4	64	0.3	△7	△0.1
その他	67	0.4	59	0.3	△8	△0.1
その他国内法人	340	1.8	338	1.8	△2	—
外国法人等	227	1.2	229	1.2	+2	—
証券会社	21	0.1	21	0.1	—	—
合計	18,986	100.0	19,230	100.0	+244	—

■ 所有者別投資口数の推移



■ 2020年4月期(第11期)末 投資主上位5社

名称	所有投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,055,699	24.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	676,488	15.8%
野村信託銀行株式会社(投信口)	204,996	4.8%
積水ハウス株式会社	200,750	4.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	104,975	2.4%

資料中の用語等について

<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」、「エスティメゾン」を「EM」、「ガーデンシティ」を「GC」、「ガーデンアベニュー」を「GA」と、また、本投資法人が用いる主たる賃貸借スキームの1つである「マスターリース」を「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。

P.1(エグゼクティブ・サマリー①)

- 「定期賃貸借契約割合」は、2020年4月期(第11期)末現在において有効な各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づき、定期賃貸借契約を締結している賃貸面積合計の割合を記載しています。なお、解約が確定し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。本書において同じです。
- 「平均賃貸借契約期間」及び「平均残存期間」は、2020年4月期(第11期)末現在において有効な各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づき、各賃貸借契約(残存)期間を賃貸面積で加重平均して算出し記載しています。ただし、本書の日付現在までに更新契約を締結済みのエンドテナント(自動更新のエンドテナントを含む。)については、当該更新契約後の各賃貸借契約(残存)期間を加味し、解約が確定し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。本書において同じです。

P.4(ポートフォリオ・サマリー)

- 「積水ハウス不動産(6社)」とは、積水ハウス不動産東京(株)、積水ハウス不動産東北(株)、積水ハウス不動産中部(株)、積水ハウス不動産関西(株)、積水ハウス不動産中国四国(株)、積水ハウス不動産九州(株)の6社の総称をいいます。※ 2020年2月1日付で積和不動産各社は積水ハウス不動産各社へ商号変更しました。
- 「平均築年数」は、決算発表日である2020年6月15日時点の築年数を取得価格で加重平均して算出してそれぞれ記載しています。本書において同じです。

P.5(鑑定評価額)

- 「1口当たりNAV」は、2020年4月期(第11期)末現在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総額を控除した金額(NAV)に基づき算出しています。本書において同じです。

P.8(ポートフォリオNOI利回り)

- 「NOI利回り」は、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ており、実績の場合は実績NOIを、予想の場合は予想NOIを用いて算出しています。「償却後NOI利回り」の算出にあたっては、実績の場合は当該期における実績減価償却費を、予想の場合は想定減価償却費を用いています。本書において同じです。
- 「期中平均稼働率」は、各期に属する各月末ごとの実績稼働率及び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.10(オフィスビルの賃料動向及び稼働状況)

- 「賃料固定型ML賃料」は、2020年4月期(第11期)末現在において有効なマスターレシーとの賃料固定型マスターリース契約に基づき、月間賃料を賃貸面積(坪)で除して記載しています。
- 「エンド契約賃料」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。
- 「レントギャップ」は、2020年4月期(第11期)末現在におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(CBRE(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、解約が確定し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.30(住居の投資エリア別賃料動向)

- 「レントギャップ」は、2020年4月期(第11期)末現在におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(スタイルアクト(株)が査定した新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。なお、マーケット賃料を上回っているエンドテナントについては除外し算出しています。

P.35~36(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「エスティメゾン港北綱島」及び「エスティメゾン横浜青葉台」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.37~39(期末算定価額一覧)

- 「プライムメゾン百道浜」及び「エスティメゾン東白壁」は、それぞれ賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
- 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番:23番32)は貸地であり、貸地部分の収益価格を求める手法がDCF法となることから、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。
- 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、土地の使用権原が定期借地権で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。



積水ハウス・リート投資法人

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

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

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