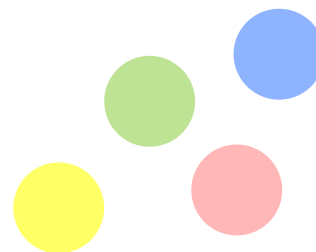


第17期 2023年4月期

決算説明資料



積水ハウス・リート投資法人

2023年6月16日

Contents

運用ハイライト

- 003 運用ハイライトと今後の取組み
- 004 御殿山SHビルの譲渡
- 005 分配金方針及び入替戦略について
- 006 1口当たり分配金の変動要因（実績）
- 007 損益比較（実績）
- 008 1口当たり分配金の変動要因（業績予想）
- 009 損益比較（業績予想）

内部成長

- 011 オフィスビル
- 020 住居
- 025 ホテル

外部成長

- 027 取得・譲渡の方針
- 028 積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み
- 029 鑑定評価額の推移
- 030 1口当たり分配金とNAVの推移

財務

- 032 財務の状況

ESG

- 035 脱炭素へ向けた取組み
- 036 グリーン認証取得状況
- 037 外部評価等

Appendix

- 039 主要経営指標の推移
- 040 ポートフォリオサマリー
- 041 アセットタイプ別分散状況
- 042 用途別稼働率・住居：エリア別稼働率
- 043 住居：エリア別・部屋タイプ別 新規契約時の賃料動向
- 044 オフィスビル：テナント属性状況
- 045 ESGへの取組み マテリアリティ・KPI
- 046 ポートフォリオ構築方針
- 047 ポートフォリオ一覧
- 050 投資主の状況
- 051 資産運用会社の概要
- 052 各用語について

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。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、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づいてなされた積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社による仮定又は判断に基づく将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における積水ハウス・リート投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、積水ハウス・リート投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。
- 本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)を更新又は公表する義務を負いません。
- 不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。不動産投資証券の裏付けとなる不動産の価格や収益力、不動産相場、取引市場、金利水準の変動等により不動産投資信託証券の価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財政状態の悪化により損失を被ることがあります。詳しくは積水ハウス・リート投資法人の有価証券報告書に記載の「投資リスク」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)	第17期実績	第18期予想	第19期予想
		1,781円 前期比+67円、公表予想比+67円 (1,573円)	1,895円 (1,479円)
	実績	環境認識	方針・戦略
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィスビル <ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率：93.6% <ul style="list-style-type: none"> ↳GC品川御殿山：84.5% ↳赤坂GC：87.4% 東京圏オフィスビルの内覧が前期対比で増加 ■ 住居 <ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率：97.2% <ul style="list-style-type: none"> ↳東京23区シングルタイプ稼働率：96.0% 賃料変動率(新規契約)は+1.8%に上昇 礼金取得率は53.8%へ回復 ■ ホテル <ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率：100.0% <ul style="list-style-type: none"> ↳賃料固定型マスターリース契約 ↳契約満了日2024年5月18日 	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィスビル <ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染症の5類移行を受け、東京都内の出社頻度が徐々に増加傾向 2023年及び2025年の東京都心部での大量供給による影響懸念は継続 ■ 住居 <ul style="list-style-type: none"> 東京23区への人口流入超過数はコロナ影響前と同水準程度まで回復 有効求人倍率は上昇傾向の中、東京都と地方都市の差が拡大、東京都への人口流入を示唆 ■ ホテル <ul style="list-style-type: none"> 水際対策の大幅な緩和に加え円安基調により、インバウンドの旅行需要が回復傾向 	<ul style="list-style-type: none"> ■ オフィスビル <ul style="list-style-type: none"> 引き続き東京圏オフィスビルのリーシング施策を推進 ウェルビーイングやテナント満足度向上のための施策に引き続き取り組む方針 ■ 住居 <ul style="list-style-type: none"> 賃貸市場は当面堅調と見込み、高稼働を維持しつつ、入替時の賃料増額を図る 物件のバリューアップ工事、コストダウン施策等収益向上への取組みを実施 ■ ホテル <ul style="list-style-type: none"> 引き続き運営状況を注視し、固定賃料による安定的な収益を確保
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 御殿山SHビル（オフィスビル）の譲渡決定 <ul style="list-style-type: none"> ↳5年10期にわたる分割譲渡にて合意 ↳譲渡予定価格：700億円 匿名組合出資持分の取得 <ul style="list-style-type: none"> ↳中規模オフィスビルの優先交渉権を確保 	<p>不動産売買市場において、</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ オフィスビル：大規模オフィスにおける空室率の高止まりを背景に一部の買い手は慎重姿勢 ■ 住居：引き続き過熱感のある状況で取得環境は厳しいものの、物件売却には好機 ■ ホテル：インバウンド需要の回復により物件価格上昇 	<ul style="list-style-type: none"> 御殿山SHビルの分割譲渡に伴い、収益力を維持・強化すべく、主にスポンサーパイプラインの賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズ等の取得を行う方針 外部取得も積極的に推進する
財務	<ul style="list-style-type: none"> 財務基盤の強化に向け、グリーンファイナンス・フレームワークを策定 期末総資産LTV45.4% 総資産LTV47%における取得余力180億円程度 	<ul style="list-style-type: none"> 今後緩やかな金利上昇を想定 SHRの資金調達環境としては特段懸念は無い 	<ul style="list-style-type: none"> 固定/変動金利の最適なバランスを図りつつ、借入期間を適切にコントロール 返済期限の分散化によるリスク低減 引き続き新たなレンダー招聘を検討
ESG	<ul style="list-style-type: none"> 新たなGHG排出削減目標を設定、SBT認定取得 グリーン認証取得割合70%以上を達成 MSCI ESG格付AAに格上げ 	<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年度ネットゼロに向けた取組みの推進

・「巡航EPU（1口当たり当期純利益）」は、当期純利益より譲渡益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）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。以下同じです。
 ・「DPU」とは、「1口当たり分配金」のことをいいます。以下、同じです。

御殿山SHビルの譲渡

5年10期にわたる分割譲渡により、分配金の底上げ効果を確保

O-002

御殿山SHビル

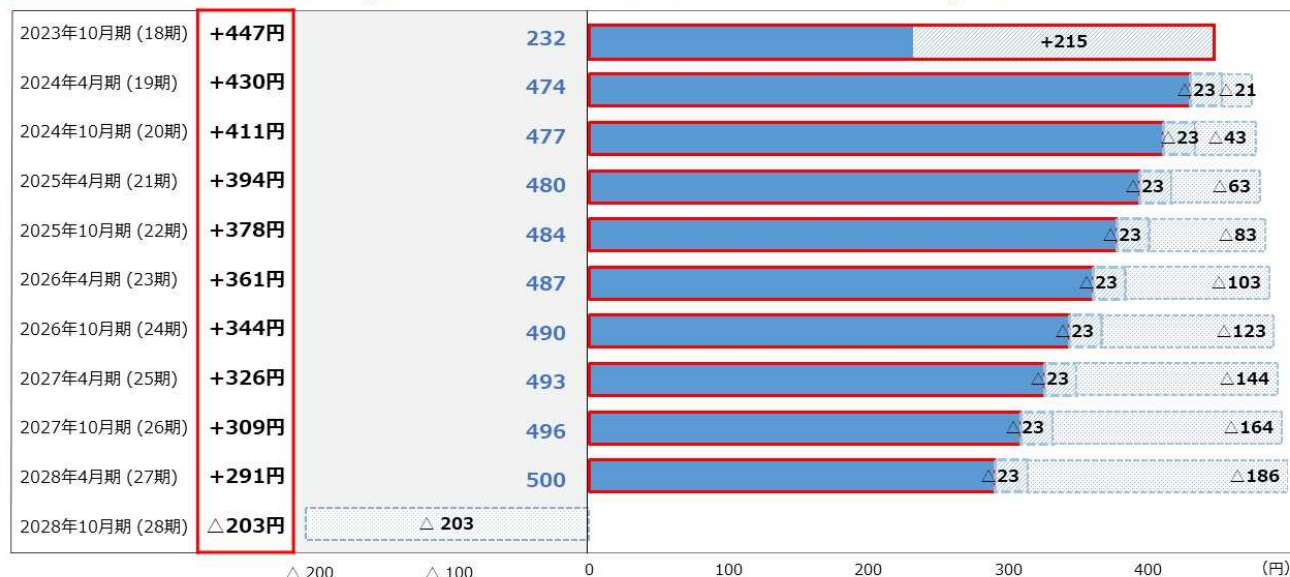


譲渡の理由

- 1棟全体を入居テナント1社へ長期賃貸借契約（20年）により賃貸していたが、現賃貸借契約が満了する約8年後において退去リスクがあると認識
- 譲渡先である現テナントより取得の打診を受け、両社にて交渉を重ねた結果、鑑定評価額を上回る価格での譲渡につき合意
- 課題であるオフィスリーシングの進捗状況、コロナ禍以降に拡大したテレワークの進展によるオフィス賃貸市況の先行き不透明感、高騰する不動産売買市場の状況を考慮し、2023年10月31日から6か月毎に準共有持分の10%ずつを5年10期にわたり均等分割譲渡することにより分配金の底上げ効果を享受しつつ、ポートフォリオの収益性の改善を図る方針

本資産譲渡が各期の1口当たり分配金に与える影響額（概算）

$$\text{1口当たり分配金への影響額} = \left[\text{1口当たり譲渡益計上額} + \text{1口当たり譲渡に伴うATA} \right] - \text{1口当たり償却後NOI減少額}$$



概要

譲渡予定価格	70,000百万円
帳簿価額 (2023年4月期 (第17期) 末時点)	49,187百万円
譲渡益 (見込)	20,235百万円
譲渡先	TIS株式会社

- ・ 「譲渡益 (見込)」、「1口当たり分配金への影響額」、「1口当たり譲渡益計上額」、「1口当たり譲渡に伴うATA」、「1口当たり償却後NOI減少額」は、本資料の日付現在における概算額を示したものであり、今後変更される可能性があります。
- ・ 「1口当たり分配金への影響額」の算定に当たっては、譲渡益の計上、譲渡によるATAの増減、償却後NOIの減少のみを考慮しており、資産規模の減少、譲渡益の計上及び償却後NOIの減少による資産運用報酬等その他費用の増減を考慮していません。

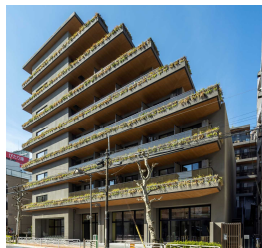
分配金方針及び入替戦略について

安定的な分配金水準として中長期的にDPU 1,800円及び巡航EPU 1,500円水準を目指す

御殿山S Hビルの分割譲渡に伴い収益力の維持・強化を目的に、主にスポンサーパイプラインの賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズを中心に取得する方針、また、外部取得も積極的に推進する



プライムメゾン浅草EAST



プライムメゾン森下WEST



プライムメゾン西早稲田

住居パイプライン総額

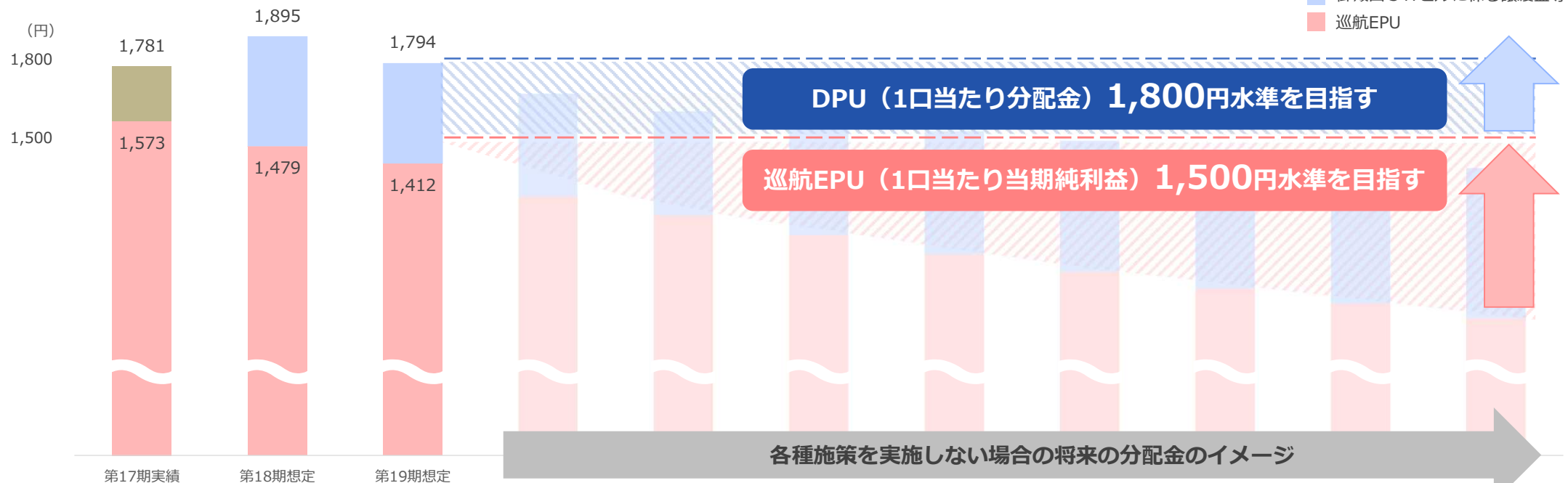
約900億円

他譲渡代金の活用方法：

- オフィスビルの空き区画の早期リースアップ、住居の賃料増額等の内部成長
- 金融市場の動向を踏まえて自己投資口の取得、消却も都度検討

御殿山S Hビルの分割譲渡の影響による1口当たり分配金の想定推移

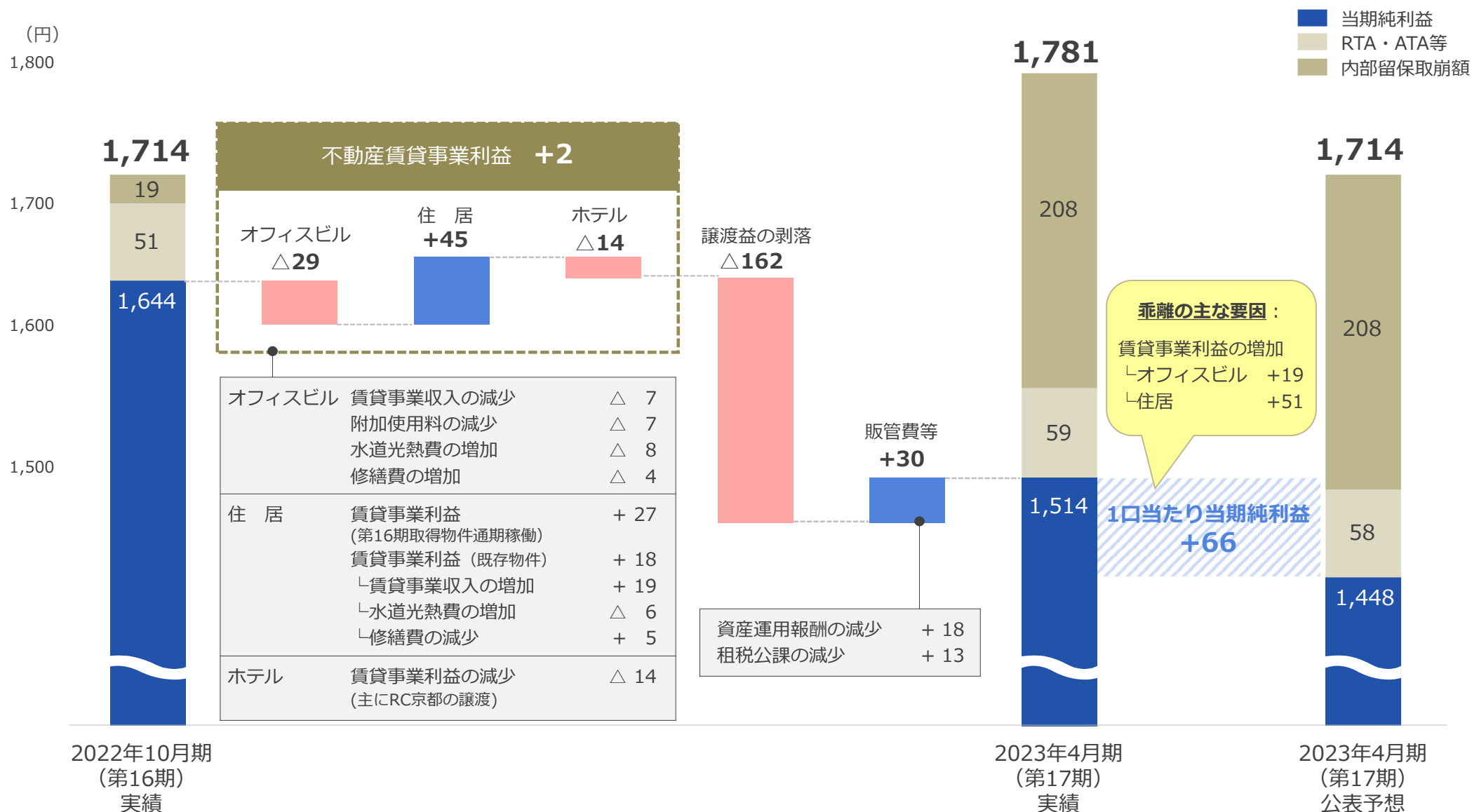
御殿山S Hビルの計10回にわたる分割譲渡に伴い、収益力の低下、資産規模等の縮小が見込まれる



- 本ページに記載の未取得資産に対し、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。
- 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。

1口当たり分配金の変動要因(実績)

DPUは前期比譲渡益が剥落するも、住居の好調な運用と内部留保取崩しにより、前期比+67円



・「第16期取得物件」とは、「プライムメゾン江古田の杜」及び「プライムメゾン早稲田通り」を、「既存物件」とは、第16期末時点で保有していた住居物件から「第16期取得物件」を除いた物件を指します。P7において同じです。
 ・「RTA」とは「一時差異等調整積立金」のことをいいます。本資料において以下同じです。

損益比較 (実績)

(単位:百万円)

	2022年10月期 (第16期)実績 (A)	2023年4月期 (第17期)実績 (B)	前期比 (B-A)	2023年4月期 (第17期)公表予想 (C)	公表予想比 (B-C)
営業収益	15,797	15,365	△431	15,224	+141
不動産賃貸事業収益	15,082	15,358	+275	15,216	+141
賃貸事業収入	14,623	14,908	+285	14,822	+86
その他賃貸事業収入	459	449	△9	394	+54
附加使用料	241	216	△25	186	+30
礼金収入	67	68	+1	59	+9
更新料収入	122	133	+10	130	+3
その他雑収入等	27	30	+3	18	+11
不動産等売却益	710	-	△710	-	-
匿名組合分配金収益	3	7	+4	7	△0
営業費用	7,718	7,857	+139	7,991	△133
不動産賃貸事業費用	6,275	6,543	+267	6,711	△167
外注委託費	597	621	+23	622	△1
管理委託料	470	475	+4	479	△4
信託報酬	43	49	+6	50	△0
水道光熱費	391	468	+76	486	△18
公租公課	1,065	1,066	+0	1,066	△0
固都税	1,040	1,041	+1	1,041	+0
損害保険料	18	17	△1	17	△0
修繕費	390	392	+2	456	△63
その他賃貸事業費用	724	825	+100	903	△78
減価償却費	2,573	2,627	+54	2,628	△0
販売費及び一般管理費	1,442	1,314	△127	1,279	+34
資産運用報酬	1,021	943	△78	898	+45
不動産賃貸事業損益	8,806	8,814	+7	8,505	+309
NOI(除く減価償却費)	11,380	11,442	+61	11,134	+308
NOI利回り	4.0%	4.1%	+0.1%	4.0%	+0.1%
営業利益	8,078	7,508	△570	7,233	+274
営業外収益	1	1	+0	0	+1
営業外費用	874	872	△2	886	△14
支払利息・投資法人債利息	716	720	+4	721	△1
経常利益	7,205	6,637	△567	6,346	+291
当期純利益	7,204	6,637	△567	6,345	+291
分配金調整	-	9	+9	0	+9
RTA・ATA	222	264	+41	252	+11
圧縮積立金取崩額	82	911	+828	911	-
分配金総額	7,509	7,803	+293	7,509	+293
1口当たり分配金(円)	1,714	1,781	+67	1,714	+67
発行済投資口総数	4,381,482	4,381,482	-	4,381,482	-

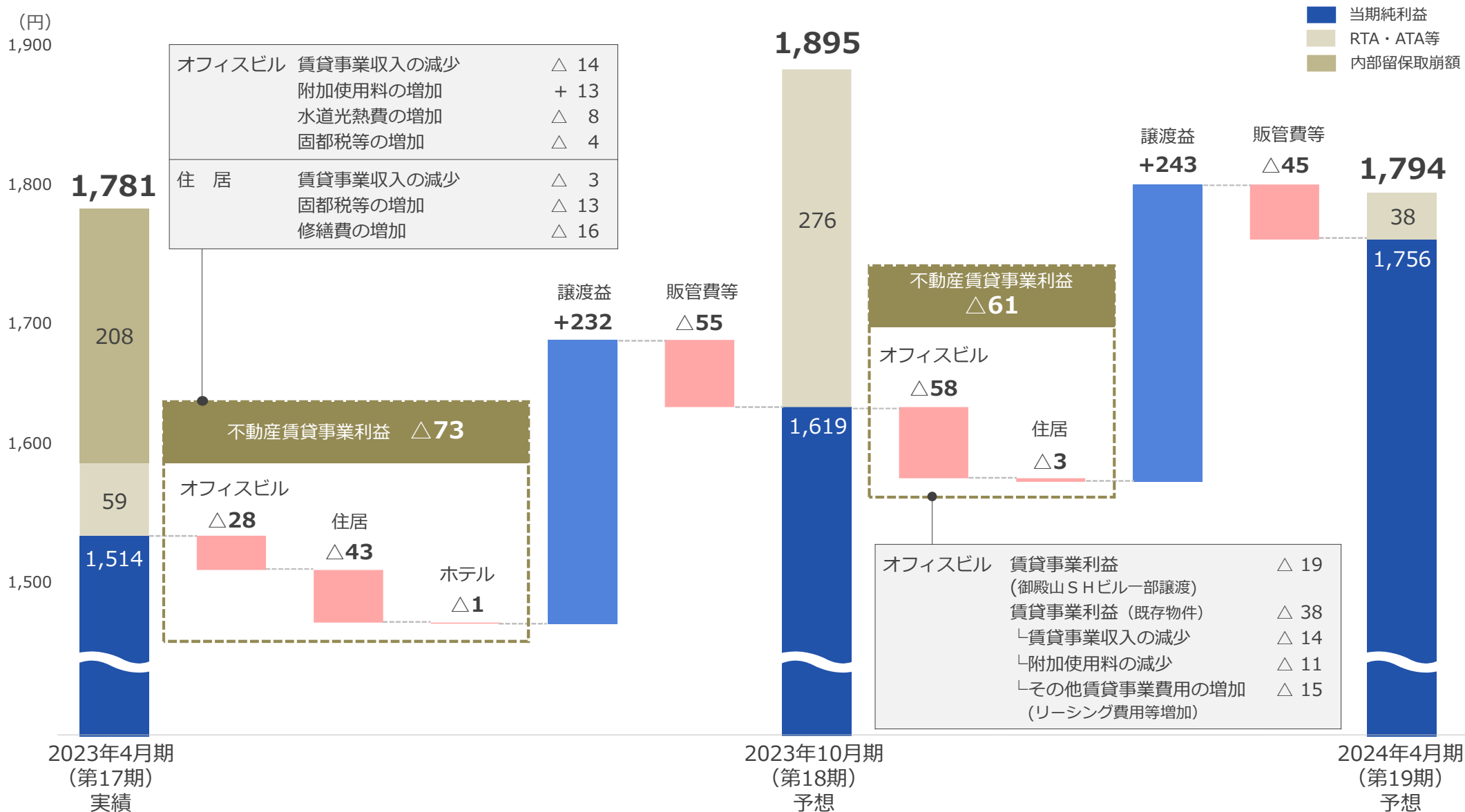
	2022年10月期 (第16期)実績 (A)	2023年4月期 (第17期)実績 (B)	前期比 (B-A)	2023年4月期 (第17期)公表予想 (C)	公表予想比 (B-C)
不動産賃貸事業収益					
(オフィスビル)	6,374	6,313	△61	6,279	+33
(住居)	8,197	8,642	+445	8,534	+107
(ホテル)	511	402	△109	402	-
不動産賃貸事業損益					
(オフィスビル)	4,243	4,117	△126	4,035	+81
(住居)	4,241	4,438	+197	4,212	+225
(ホテル)	321	258	△62	256	+1
NOI(除く減価償却費)					
(オフィスビル)	5,101	4,978	△122	4,897	+81
(住居)	5,847	6,130	+282	5,905	+225
(ホテル)	431	333	△98	331	+1
NOI利回り					
(オフィスビル)	3.8%	3.7%	△0.1%	3.7%	±0.0%
(住居)	4.4%	4.5%	+0.1%	4.4%	△0.1%
(ホテル)	2.7%	3.9%	+1.2%	3.9%	±0.0%

主な変動要因 (前期比) (公表予想比) (単位:百万円)

■ オフィスビル			
賃貸事業収入の減少	△29	賃貸事業収入の上振れ	+8
附加使用料の減少	△31	附加使用料の上振れ(電気料収入等増)	+24
水道光熱費の増加(電気料費用等増)	△34	水道光熱費の上振れ(電気料費用等増)	△8
修繕費の増加	△17	修繕費の下振れ	+13
■ 住居			
賃貸事業利益の増加(第16期取得物件通期稼働)	+117	賃貸事業利益の上振れ(第16期取得物件)	+28
賃貸事業収入の増加(既存物件)	+84	賃貸事業収入の上振れ(既存物件)	+61
水道光熱費の増加(既存物件)	△24	礼金収入の上振れ(既存物件)	+9
減価償却費の増加(既存物件)	△24	水道光熱費の下振れ(既存物件)	+29
		修繕費の下振れ(既存物件)	+42
■ ホテル			
賃貸事業利益の減少(RC京都の譲渡)	△58		
不動産等売却益の剥落(RC京都の譲渡)	△710		
■ 販売費及び一般管理費、営業外損益			
資産運用報酬の減少	+78	資産運用報酬の上振れ	△45
租税公課の減少(課税売上割合の変動)	+56		

1口当たり分配金の変動要因(業績予想)

DPUは御殿山SHビル一部譲渡による譲渡益が寄与し、1,800円程度で推移する見込み



・ 「御殿山SHビル一部譲渡」とは、「御殿山SHビル」に係る不動産信託受益権の準共有持分10%の譲渡を、「既存物件」とは、第17期末時点で保有していたオフィスビル物件から「御殿山SHビル一部譲渡」を除いた物件を指します。P9において同じです。

損益比較 (業績予想)

(単位:百万円)

	2023年4月期 (第17期)実績 (A)	2023年10月期 (第18期)予想 (B)	前期比 (B-A)	2024年4月期 (第19期)予想 (C)	前期比 (C-B)
営業収益	15,365	16,331	+965	17,218	+887
不動産賃貸事業収益	15,358	15,313	△44	15,132	△180
賃貸事業収入	14,908	14,833	△75	14,680	△152
その他賃貸事業収入	449	480	+31	452	△28
附加使用料	216	274	+57	229	△44
礼金収入	68	61	△7	60	△0
更新料収入	133	125	△8	141	+16
その他雑収入等	30	19	△10	19	+0
不動産等売却益	-	1,017	+1,017	2,080	+1,062
匿名組合分配金収益	7	0	△7	6	+5
営業費用	7,857	8,271	+413	8,492	+220
不動産賃貸事業費用	6,543	6,819	+275	6,905	+85
外注委託費	621	624	+2	621	△2
管理委託料	475	492	+17	495	+3
信託報酬	49	38	△10	40	+1
水道光熱費	468	509	+41	532	+22
公租公課	1,066	1,140	+74	1,148	+8
固都税	1,041	1,107	+66	1,116	+9
損害保険料	17	17	+0	17	△0
修繕費	392	471	+79	419	△52
その他賃貸事業費用	825	879	+54	949	+70
減価償却費	2,627	2,644	+16	2,678	+34
販売費及び一般管理費	1,314	1,452	+138	1,587	+134
資産運用報酬	943	1,018	+74	1,132	+114
不動産賃貸事業損益	8,814	8,494	△320	8,227	△266
NOI(除く減価償却費)	11,442	11,138	△303	10,905	△232
NOI利回り	4.1%	4.0%	△0.1%	4.0%	±0.0%
営業利益	7,508	8,059	+551	8,726	+666
営業外収益	1	0	△1	0	-
営業外費用	872	964	+92	1,029	+64
支払利息・投資法人債利息	720	795	+75	853	+58
経常利益	6,637	7,094	+456	7,696	+602
当期純利益	6,637	7,093	+456	7,694	+601
分配金調整	9	△0	△9	0	+0
RTA・ATA	264	1,209	+945	166	△1,042
圧縮積立金取崩額	911	-	△911	-	-
分配金総額	7,803	8,302	+499	7,860	△442
1口当たり分配金(円)	1,781	1,895	+114	1,794	△101
発行済投資口総数(口)	4,381,482	4,381,482	-	4,381,482	-

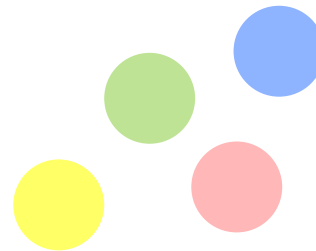
	2023年4月期 (第17期)実績 (A)	2023年10月期 (第18期)予想 (B)	前期比 (B-A)	2024年4月期 (第19期)予想 (C)	前期比 (C-B)
不動産賃貸事業収益					
(オフィスビル)	6,313	6,310	△2	6,092	△218
(住居)	8,642	8,600	△42	8,637	+37
(ホテル)	402	402	-	402	-
不動産賃貸事業損益					
(オフィスビル)	4,117	3,996	△120	3,744	△251
(住居)	4,438	4,243	△194	4,228	△14
(ホテル)	258	253	△4	253	△0
NOI(除く減価償却費)					
(オフィスビル)	4,978	4,861	△117	4,603	△257
(住居)	6,130	5,947	△183	5,972	+24
(ホテル)	333	329	△3	330	+0
NOI利回り					
(オフィスビル)	3.7%	3.6%	△0.1%	3.5%	△0.1%
(住居)	4.5%	4.4%	△0.1%	4.4%	±0.0%
(ホテル)	3.9%	3.8%	△0.1%	3.8%	±0.0%

主な変動要因

(単位:百万円)

	第18期 (第17期実績比)	第19期 (第18期予想比)
■ オフィスビル		
不動産等売却益 (御殿山SHビル一部譲渡)	+1,017	不動産等売却益 (御殿山SHビル一部譲渡) +1,062
賃貸事業収入の減少	△60	賃貸事業利益の減少 (御殿山SHビル一部譲渡) △85
附加使用料の増加	+58	賃貸事業収入の減少 (既存物件) △63
水道光熱費の増加	△36	附加使用料の減少 (既存物件) △46
		その他賃貸事業費用の増加 (リーシング費用等増) △67
■ 住居		
賃貸事業収入の減少	△15	賃貸事業収入の増加 +19
更新料の減少	△8	更新料の増加 +16
固都税等の増加	△57	水道光熱費の増加 (電気料費用等増) △28
修繕費の増加	△70	修繕費の減少 +27
減価償却費の増加	△11	減価償却費の増加 △39
■ ホテル		
修繕費の増加	△1	
■ 販売費及び一般管理費、営業外損益		
資産運用報酬の増加	△74	資産運用報酬の増加 △114
租税公課の増加 (課税売上割合の変動)	△48	租税公課の増加 (課税売上割合の変動) △12
資金調達コストの増加	△84	資金調達コストの増加 △65

内部成長



【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

2023年4月期（第17期）末時点

	所在	取得価格		賃貸可能面積		エンドテナント 平均賃料単価(円/坪)		エンドテナント 稼働率	
		(百万円)	占有比	(㎡)	占有比	第16期末	第17期末	第16期末	第17期末
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.0%	38,577.99	6.7%	26,027	26,035	84.5 %	84.5 %
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	9.0%	21,735.43	3.8%	28,664	28,173	89.4 %	87.4 %
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	7.9%	29,657.53	5.1%	22,853	22,853	100.0 %	100.0 %
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	7.0%	17,006.94	2.9%	31,885	31,956	100.0 %	100.0 %
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8%	4,554.52	0.8%	17,950	17,950	100.0 %	100.0 %
広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋	6,350	1.1%	4,442.75	0.8%	23,435	23,583	100.0 %	100.0 %
御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.3%	19,999.97	3.5%	30,000	30,000	100.0 %	100.0 %
オフィスビルポートフォリオ合計		266,800	48.1%	135,975.13	23.6%	26,715	26,652	93.9 %	93.6 %
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定型ML契約						29,280	29,280	100.0 %	100.0 %
オフィスビルポートフォリオ合計 (賃料固定型ML考慮後)						26,368	26,294	93.9 %	93.6 %

▶ 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

	2022年4月期 (第15期)	2022年10月期 (第16期)	2023年4月期 (第17期)実績	2023年10月期 (第18期)見込	2024年4月期 (第19期)見込	2024年10月期 (第20期)見込
更新期日到来区画	23,050.01㎡ (11件)	6,847.83㎡ (7件)	4,854.75㎡ (6件)	17,303.50㎡ (8件)	20,544.29㎡ (15件)	46,047.67㎡ (13件)
更新区画	22,230.43㎡ (9件)	4,754.34㎡ (6件)	3,640.13㎡ (4件)	17,108.83㎡ (7件)	- (-)	- (-)
退去区画	△819.58㎡ (2件)	△2,093.49㎡ (1件)	△14,341.34㎡ (4件)	△194.67㎡ (1件)	△187.18㎡ (1件)	△13,126.72㎡ (1件)
減床	- (-)	△3,345.81㎡ (1件)	△1,253.90㎡ (1件)	- (-)	- (-)	- (-)
新規・増床区画	2,009.52㎡ (3件)	- (-)	13,903.72㎡ (2件)	2,162.14㎡ (4件)	- (-)	- (-)
賃貸面積増減	+1,189.94㎡	△5,439.30㎡	△1,691.52㎡	+1,967.47㎡	△187.18㎡	△13,126.72㎡
賃料増減率	△5.4 %	△1.3 %	△1.1 %	-	-	-

- ・ 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定MLの契約満了日は2024年5月18日 (途中解約可能) です。
- ・ 「取得価格」及び「賃貸可能面積」の占有比については、ポートフォリオ全体に対する比率を記載しています。
- ・ 「テナント更新・リーシング動向(減床・増床含む)」は賃料固定型MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)のエンドテナント及び各オフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出しています。
- ・ 「2023年10月期(第18期)見込」、「2024年4月期(第19期)見込」、「2024年10月期(第20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① (ガーデンシティ品川御殿山)

内覧が前期比で増加、2023年10月期（第18期）の新規契約締結を見込む

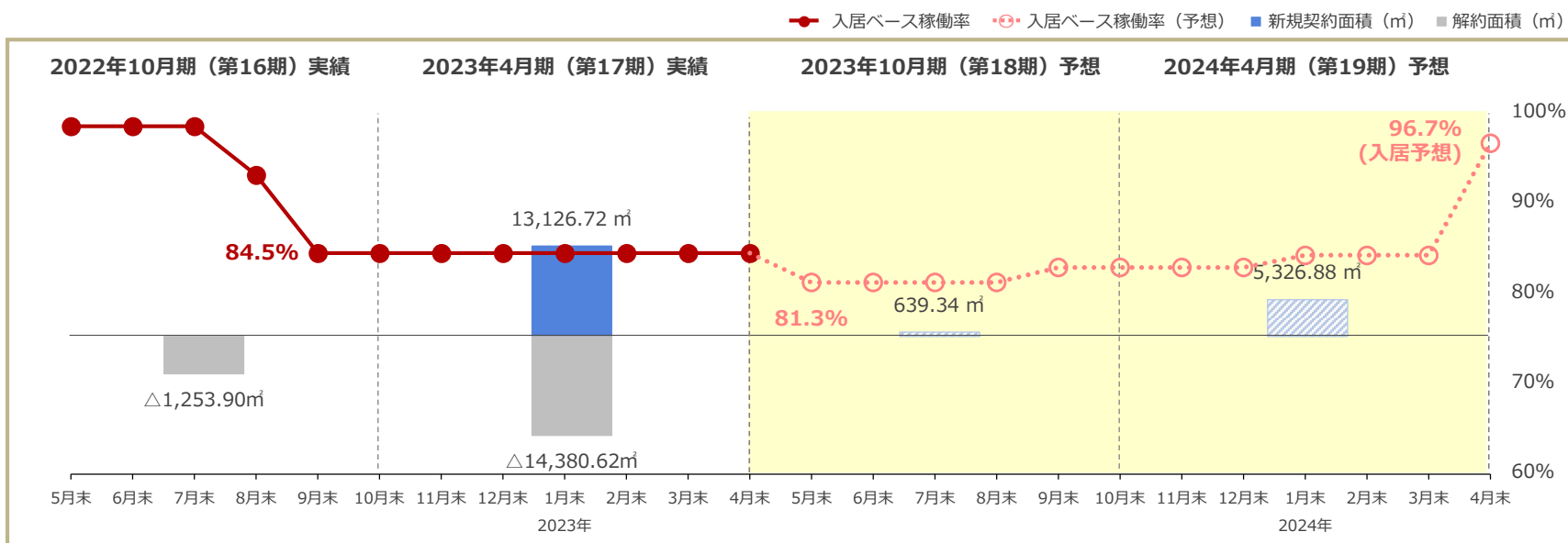


東京都品川区



2022 Sランク
CO₂排出量原単位:
0.0533 t-CO₂/㎡
(2021年度実績)

稼働率及び入退去面積の推移



入退去の詳細

2023年4月期 (第17期)	2023年10月期 (第18期) 以降の想定
<p>引き続きリーシング活動の推進・強化を実施したことにより、内覧数は増加したが、契約には至らず</p> <ul style="list-style-type: none"> 退去・減床数：2件 <ul style="list-style-type: none"> (1) 2023年4月末 1テナント減床 ↳△1,253.90㎡ (2) 2023年2月末 1テナント退去 ↳△13,126.72㎡ 入居・増床数：1件 ↳13,126.72㎡ 新規テナント候補の内覧数：16件 (前期比+11件) ↳内覧先の業種は情報通信業、製造業等、1,000坪以上希望のテナントも存在 2023年4月期 (第17期) 末時点の空き区画の状況 ↳5,966.22㎡ 	<p>足許の引き合いの状況を踏まえ、第18期には新規契約の締結を見込む</p> <ul style="list-style-type: none"> 2023年10月期 (第18期) ↳入居：639.34㎡、退去・減床：なし 2024年4月期 (第19期) ↳入居：5,326.88㎡、退去・減床：なし <p>2024年1月に退去予定だった大口テナントの後継テナントと、2024年7月までの新規賃貸借契約を締結</p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年10月期 (第20期) ↳退去：△13,126.72㎡ (2024年7月 (2024年1月退去より変更))

【内部成長】 オフィスビル：運用状況② (赤坂ガーデンシティ)

2023年10月期（第18期）に3テナント1,522.80㎡の新規契約を締結、今後も稼働上昇を見込む



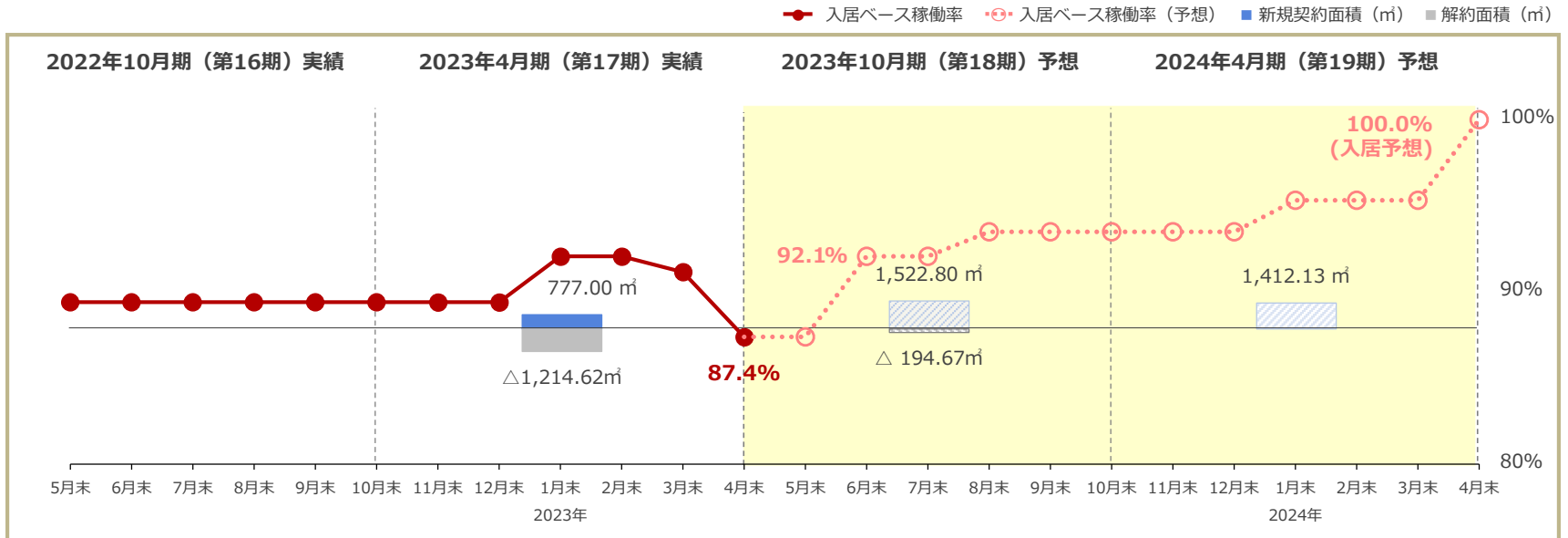
東京都港区



2020 Sランク、2022 Sランク

CO₂排出量原単位:
0.0579 t-CO₂/㎡
(2021年度実績)

稼働率及び入退去面積の推移



入退去の詳細

2023年4月期 (第17期)	2023年10月期 (第18期) 以降の想定
<p>新規テナント候補の内覧数は前期対比で増加、第18期新規契約の申込みを取得</p> <ul style="list-style-type: none"> 退去・減床数：3件 ↳ △1,214.62㎡ 入居・増床数：1件 ↳ 777.00㎡ 新規テナント候補の内覧数：13件（前期比+6件） ↳ 内覧先の業種は製造業、情報通信業、サービス業等、希望坪数は主に100～300坪程度 2023年4月期（第17期）末時点の空き区画の状況 ↳ 2,740.26㎡ 	<p>第18期は新規契約1社及び既存テナントの館内増床により埋め戻しが確定し、その後も稼働の上昇を見込む</p> <ul style="list-style-type: none"> 2023年10月期（第18期） ↳ 入居：1,522.80㎡ <ul style="list-style-type: none"> ・1テナント（194.67㎡）館内増床 ・1テナント（1,017.10㎡）館内増床 ・1テナント（311.03㎡）新規契約 ↳ 退去：194.67㎡（1テナント） 2024年4月期（第19期） ↳ 入居：1,412.13㎡、退去・減床：なし

【内部成長】 オフィスビル：運用状況③

大阪圏・名古屋圏に所在するオフィス及び御殿山SHビルは、引き続き稼働率100%を維持

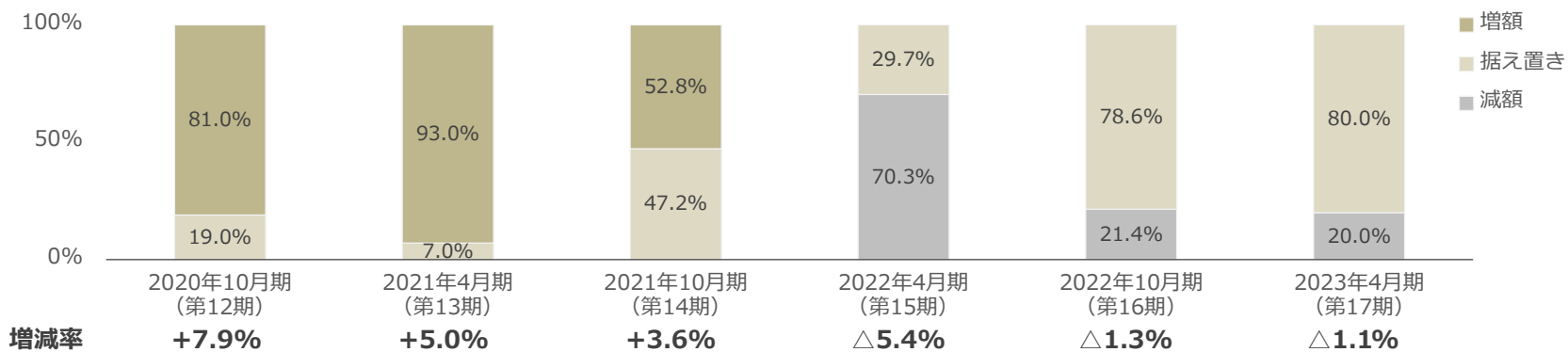
					
	本町南 ガーデンシティ	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	HK淀屋橋 ガーデンアベニュー	広小路 ガーデンアベニュー	御殿山SHビル
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	東京都品川区
稼働率 (第17期末)	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
平均賃料単価 (第17期末)	22,853 円/坪	29,280 円/坪	17,950 円/坪	23,583 円/坪	30,000 円/坪
足許の状況	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2019年6月の追加取得以降、稼働率99%超を維持 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 積水ハウスと賃料固定型ML契約を締結 契約満了日： 2024年5月18日 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2017年2月以降、稼働率100%を維持 ■ 5年契約が主体、2025年10月期まで定期賃貸借契約の契約期日なし 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2016年5月以降、稼働率100%を維持 ■ 賃貸面積の約70%を積水ハウス不動産中部が占めている 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 現テナントへの5年10期の均等分割譲渡を決定（2023年10月31日から6ヶ月毎に準共有持分の10%ずつを譲渡）

・「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」の「平均賃料単価」は、賃料固定型ML契約を締結しているため、当該契約に基づき記載しています。なお、マスターレシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合に収益連動賃料が発生します。

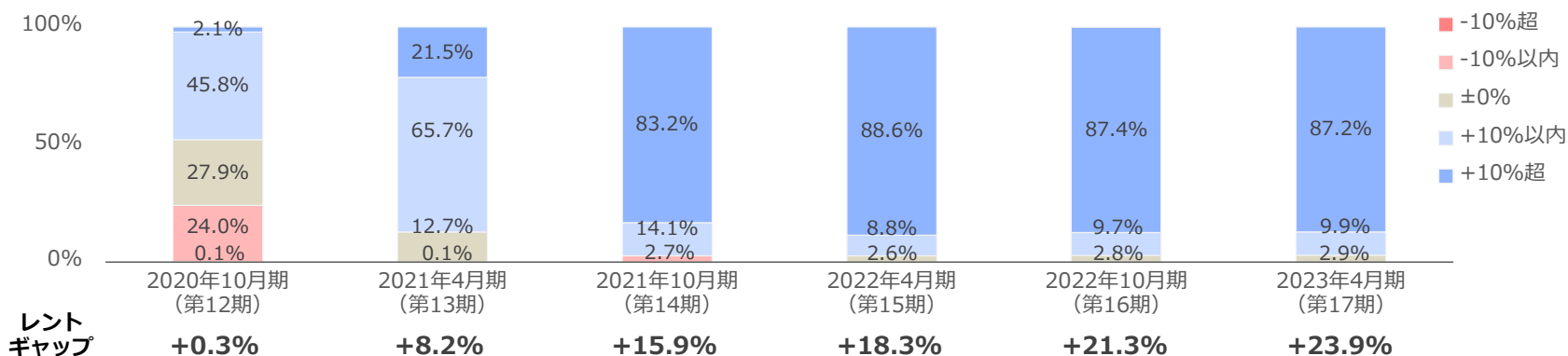
【内部成長】 オフィスビル：賃料動向

東京圏は引き続き稼働を重視 大阪圏も稼働を重視しつつ、賃料増額に注力

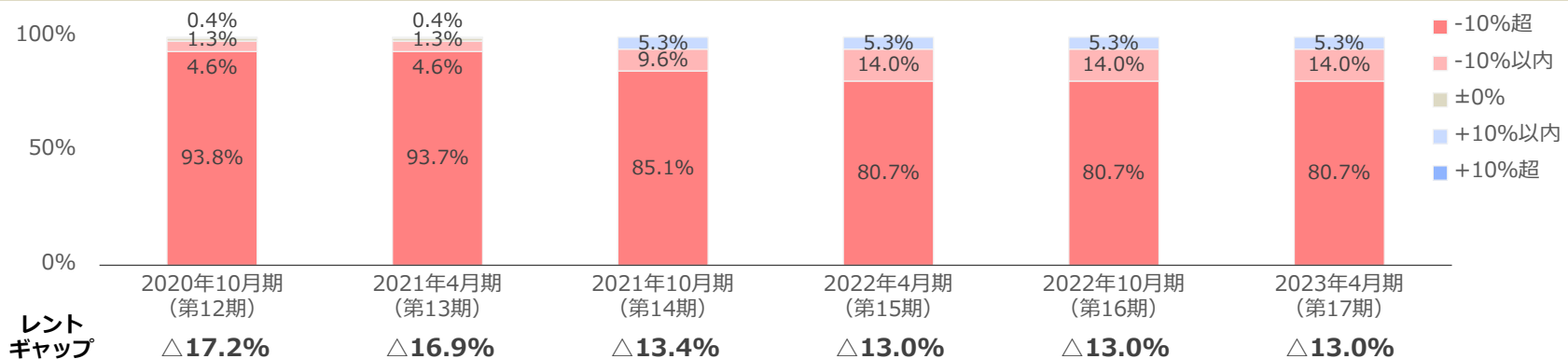
入替・更新区画の賃料増減分析



東京圏 レントギャップ GC品川御殿山 赤坂GC



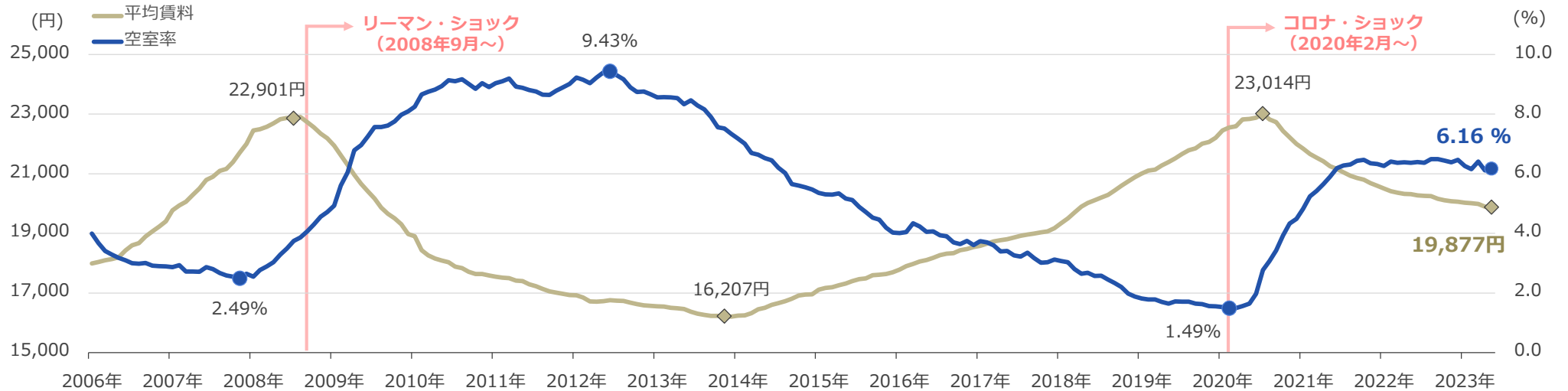
大阪圏 レントギャップ 本町南GC HK淀屋橋GA



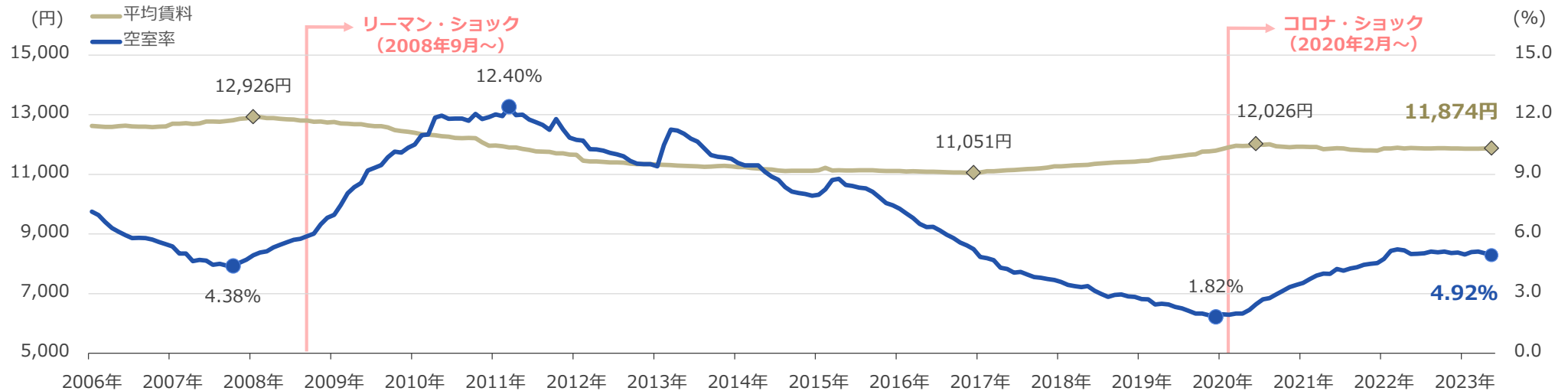
【内部成長】 オフィスビル：マーケット状況

東京ビジネス地区の空室率は6%台で横ばい推移も、大量供給の影響を引き続き注視

▶ 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」（2023年5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、心齋橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

【内部成長】 オフィスビル：第17期の振り返り

ウェルビーイングの向上等、オフィスビルの魅力を高める様々な取組みを実施

<p>課題</p>	<p>■ 最寄り駅等からの距離・利便性 (東京圏オフィスビルにおいて)</p> <p>ガーデンシティ品川御殿山： 主要駅「品川」駅及び「五反田」駅より徒歩12分、「大崎」駅より徒歩10分</p> <p>赤坂ガーデンシティ： 最寄り「赤坂見附」駅、「永田町」駅、「青山一丁目」駅より徒歩8分</p>	<p>■ 働き方の変化に伴う オフィスのニーズの変化</p> <p>コロナ禍をきっかけとしたハイブリッドワークの浸透によるオフィスの減床・退去の動きはある程度一巡したものの、引き続きオフィス需要の回復の動きは鈍い</p>	<p>■ 2023年及び2025年の東京都心でのオフィス大量供給の影響</p> <p>2023年及び2025年の東京都心での大量供給を控えて、オフィスの需給が緩む見通し</p>
-----------	--	--	--

第17期
の取組み

ガーデンシティ品川御殿山において、以下の取組みを実施：

➡前期に目標として掲げたCASBEEウェルネスオフィス評価認証「Sランク」を取得

オフィスワーカーのウェルビーイングの向上に向けた取組みとして、主に以下のポイントを評価：


- ・ 回遊可能なラウンジ、全テナント利用可能な屋上庭園等、利便性向上への取組みが多く実施されている点
- ・ 高耐震、免震構造、法令水準を超える非常用電源設備等、セキュリティ対策への取組みが多く実施されている点
- ・ レイアウト、設備面共に柔軟性、デザイン性の観点で、数多くの受賞歴があるデザインが用いられている点
- ・ テナント会を毎月開催し情報周知、意見のフィードバックを実施している点


➡共用部にフリーワーキングスペースを設置

- ・ 共用部分の一部をフリーワーキングスペースとして利用できるよう設置
- ・ ニーズに沿った施策を実施することで、利便性を向上

➡一部会議室をイートインスペースとして開放

- ・ 複数ある共用部の会議室の一部を開放し、テナントのイートインスペースとして提供





【内部成長】 オフィスビル：GC品川御殿山に関する考え

引き続きリーシング活動の推進及び強化に取り組むが、譲渡も視野に検討する方針

▶ 環境認識

■ 新型コロナウイルス感染症の5類移行を受け、東京都内の出社頻度が徐々に増加傾向

- 東京都内の週3日以上テレワーク実施率はコロナ禍の2021年と比較して10.3%低下、**出社頻度が増加している様子**
- 反面、品川区のみで見ると**引き続き空室率は8.0%程度で推移**、募集面積のストックも増加傾向

▶ 足許の状況

■ 新規テナント候補の内覧数は増加

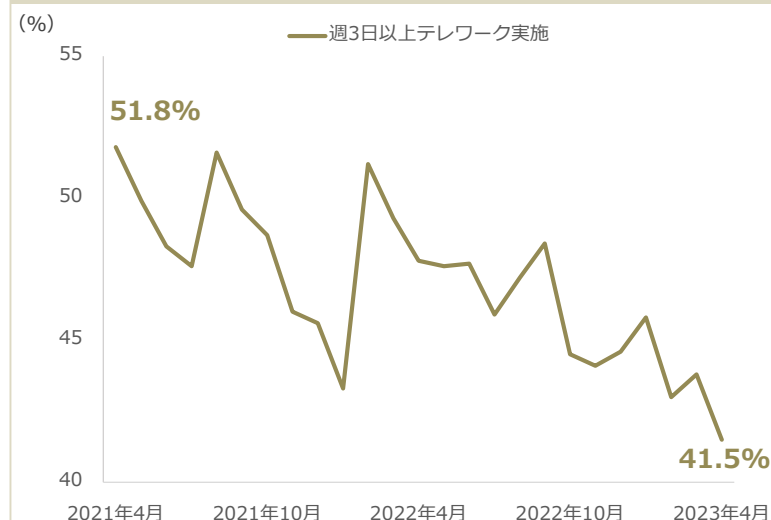
- 2023年4月期（第17期）の内覧数は**16件**と、前期より11件増加。**そのうち13件は2月から4月**にかけての内覧であり、**内覧頻度が増加**
- 内覧において、1,000坪以上の**面積を希望する**新規テナント候補も存在
- 新規契約における賃料水準の低下及びフリーレント付与は当面継続する見込み

▶ 将来の見込み・今後の戦略/方針

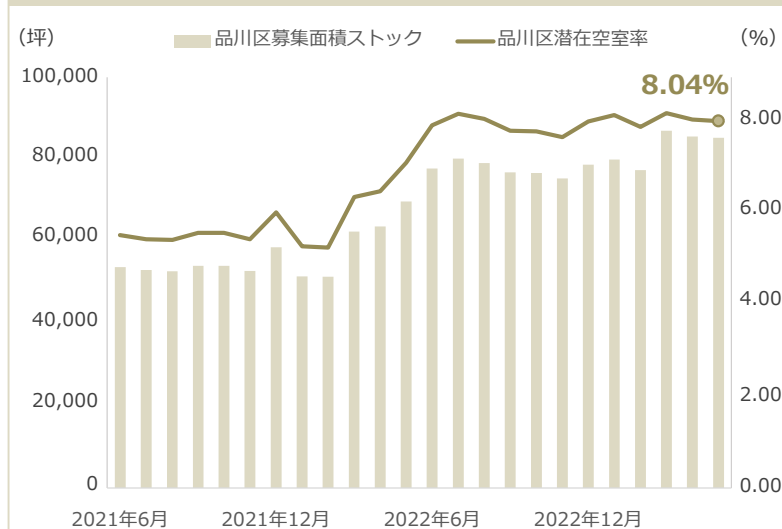
■ 引き続きリーシング活動に取り組むが、譲渡も視野に検討する方針

- 足許の引き合いの状況を踏まえ、2023年10月期（第18期）より新規契約の締結を想定するも、**2024年7月の大口テナントの退去により稼働率は34%程度低下**する見込み
- リーシング活動の推進及び強化への取り組みを継続し、かつ、物件仕様（高品質）を訴求し、成約へ結びつける方針
- 引き続きリーシングの進捗状況次第では、譲渡も視野に検討し、投資主価値の最大化に資する戦略を適切に判断

東京都内 週3日以上テレワーク実施率



品川区 潜在空室率及び募集面積ストック推移



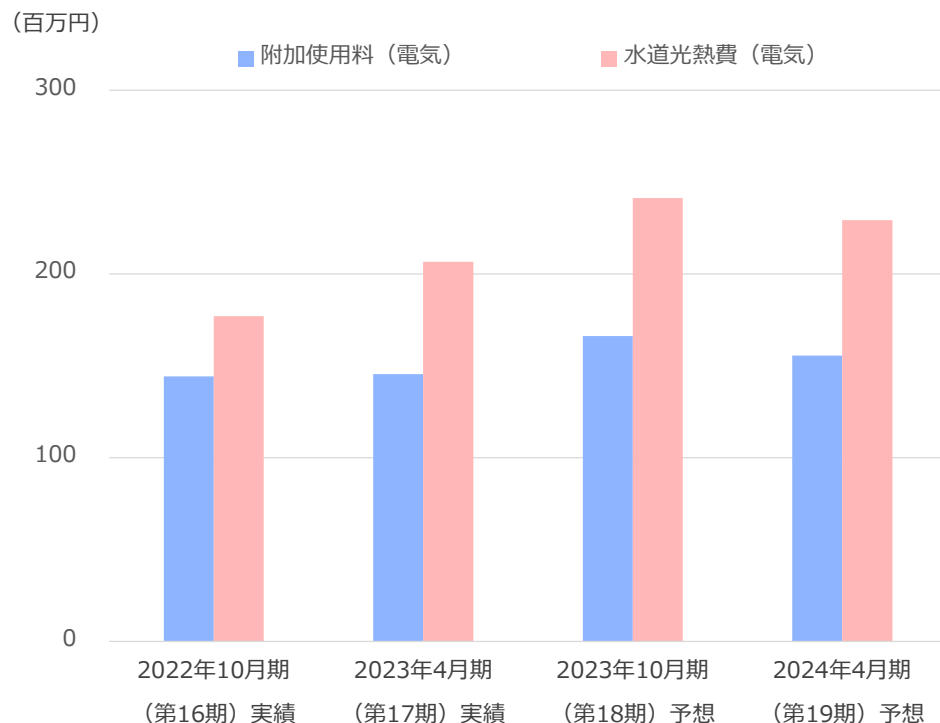
・「東京都内週3日以上テレワーク実施率」は、東京都産業労働局雇用就業部労働環境課が毎月発表している「テレワーク実施率調査結果」のデータを基に本資産運用会社が作成しています。

・「品川区 潜在空室率及び募集面積ストック推移」は、株式会社estieが提供する不動産データ分析基盤「estie マーケット調査」のデータを基に本資産運用会社が作成しています。なお、50坪以上及び2022年以前竣工物件のみのデータを集計しています。

【内部成長】 オフィスビル：電気料金高騰への対応

固定単価方式の請求割合は低下、今後は固定単価改定交渉を慎重に実施する方針

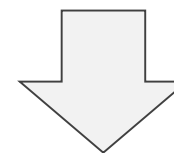
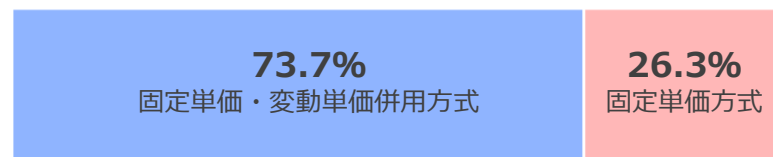
▶ 電気料金の推移



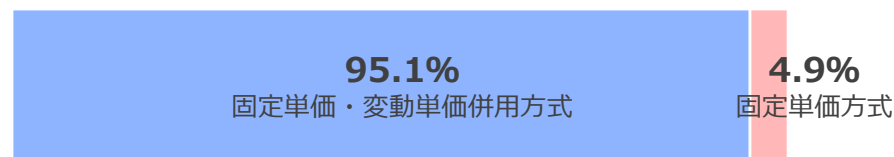
▶ テナントへの請求方式の見直しを実施

- **固定単価方式**で請求していたテナントに対し、今後は燃料調整費等の変動も含まれる**固定単価・変動単価併用方式**に変更
- 前期比で固定単価のみで請求していたテナントが減少し、固定単価のみの割合は4.9%まで低下
- 今後は稼働を重視しつつ、固定単価改定の交渉も慎重に行っていく方針

2022年10月期 (第16期) 末時点



2023年4月期 (第17期) 末時点



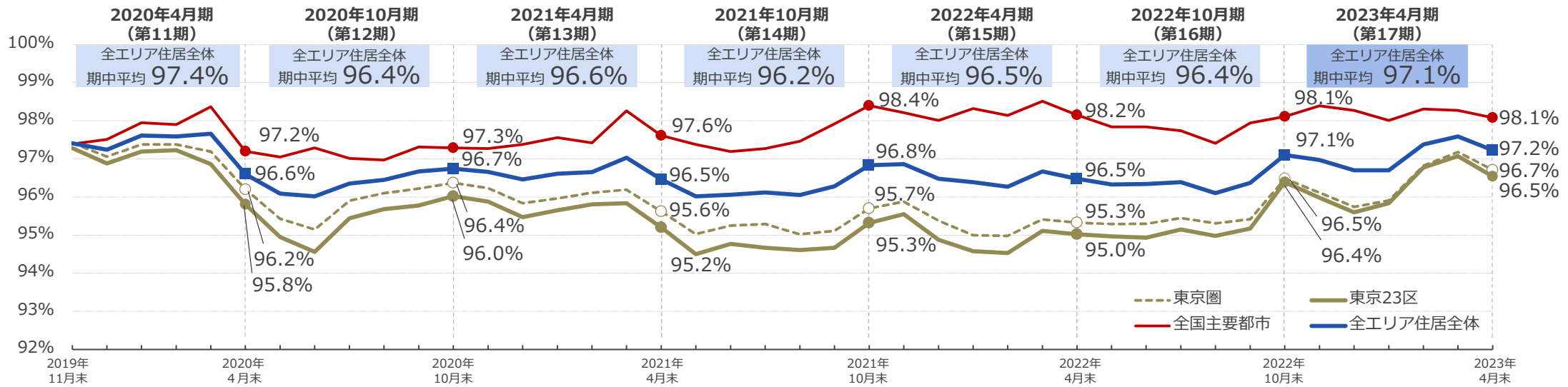
▶ 電気料金の1口当たり分配金への影響

	第16期実績	第17期実績	第18期予想	第19期予想
前期比影響額 (円)	△12	△7	△8	+3

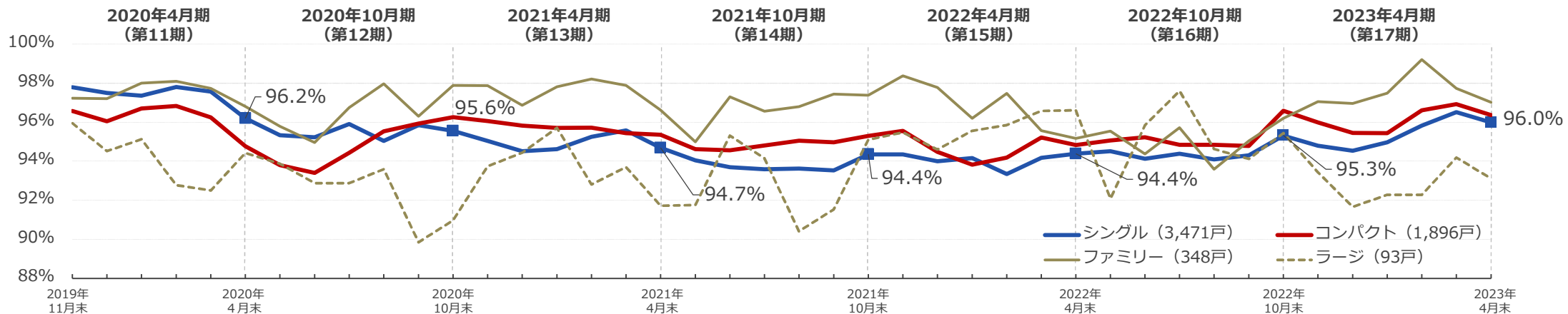
【内部成長】住居：稼働率推移

都心回帰を背景に、稼働率はコロナ影響前の水準まで回復
 全国主要都市は98%台の高稼働を維持、東京23区シングルタイプの稼働率は96.0%へ上昇

▶ 投資エリア別稼働率推移



▶ 東京23区部屋タイプ別稼働率推移

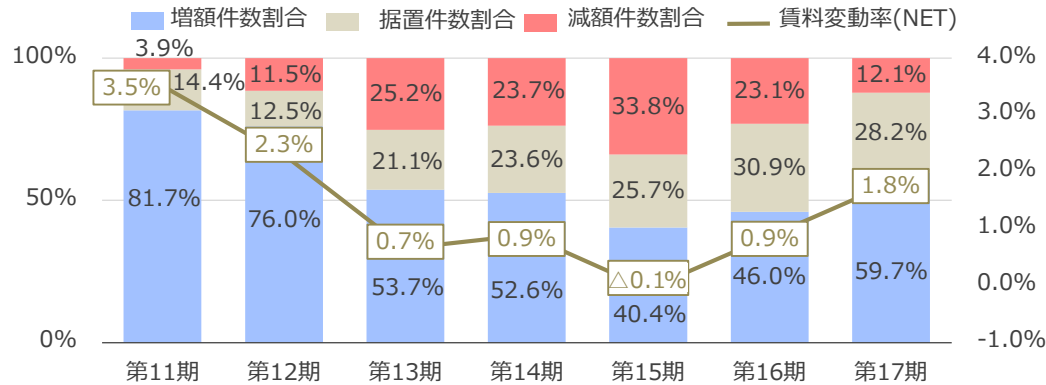


・ 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P.52を参照
 ・ 部屋タイプ別の戸数は、2023年4月末日時点に記載しています。

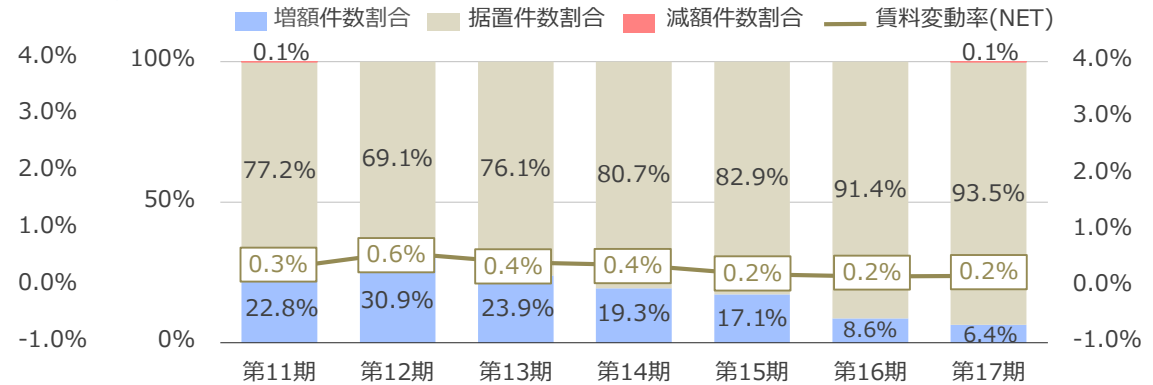
【内部成長】住居：賃料動向

新規契約時の賃料変動率は+1.8%、増額件数割合は59.7%まで上昇し賃料増額に取り組むフェーズに東京23区シングルタイプも新規賃料変動率がプラスに転じる 礼金取得率は53.8%に回復

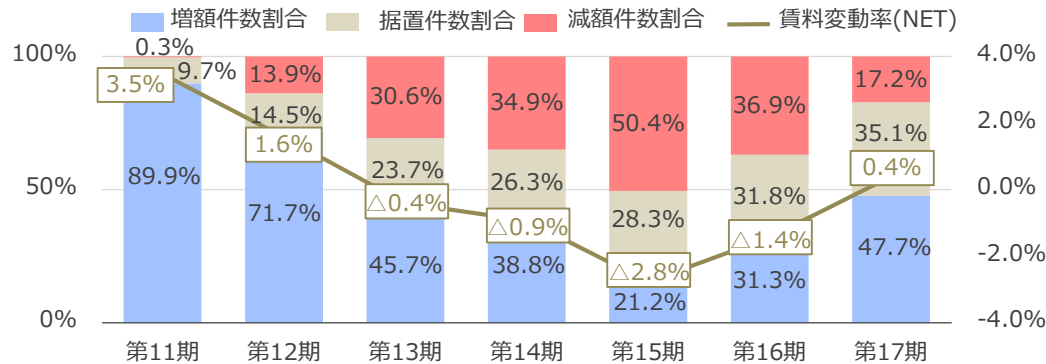
▶ 新規契約時の賃料動向



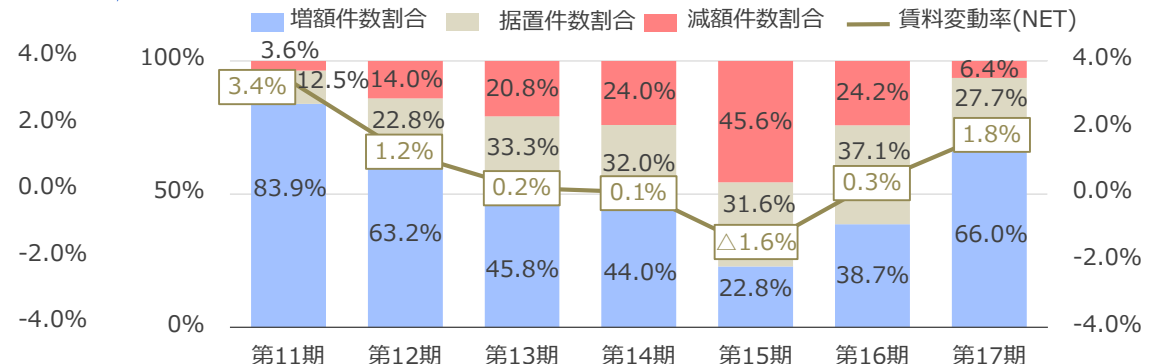
▶ 更新契約時の賃料動向



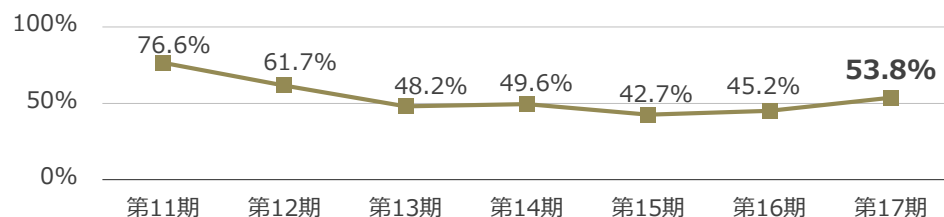
▶ 新規契約時の賃料動向【東京23区】シングルタイプ



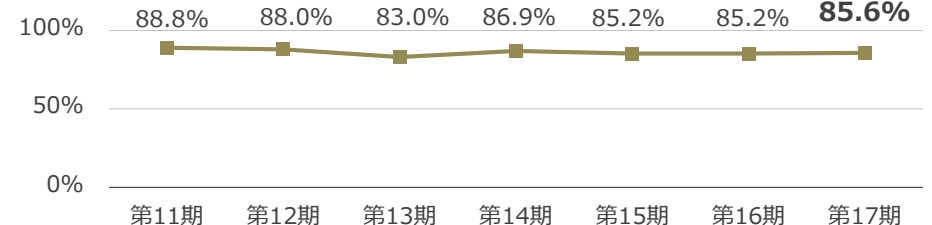
▶ 新規契約時の賃料動向【全国主要都市】シングルタイプ



▶ 礼金取得率



▶ 更新率

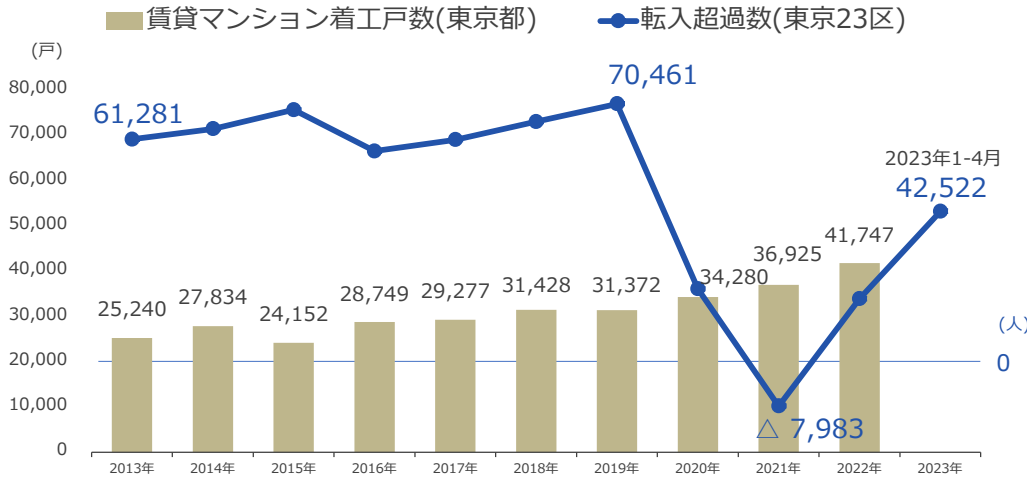


賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。

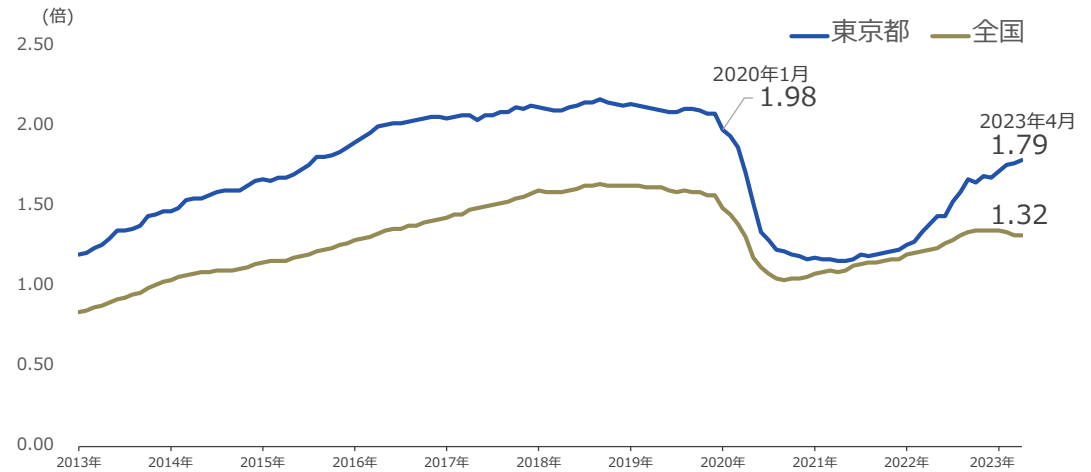
【内部成長】住居：マーケット状況

東京23区の人口は流入超過、都心回帰の流れが継続し、マーケットは本格的な回復局面へ
有効求人倍率は東京都と地方都市の差が拡大し、東京都への人口流入拡大を示唆

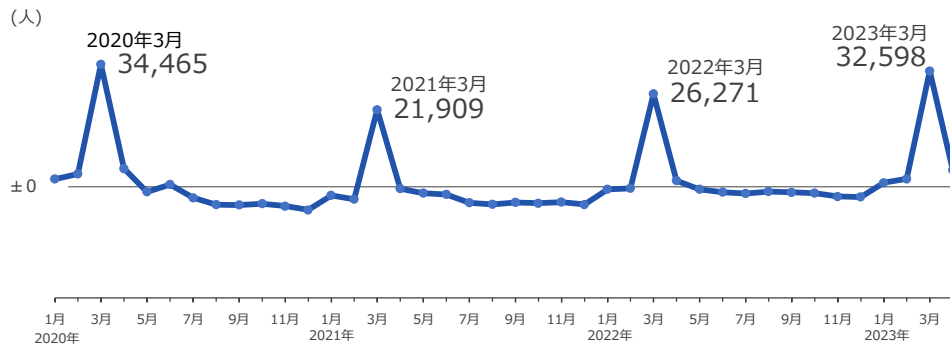
▶ 【年次】人口増減 (東京23区・日本人) 及び
賃貸マンション着工戸数 (東京都)



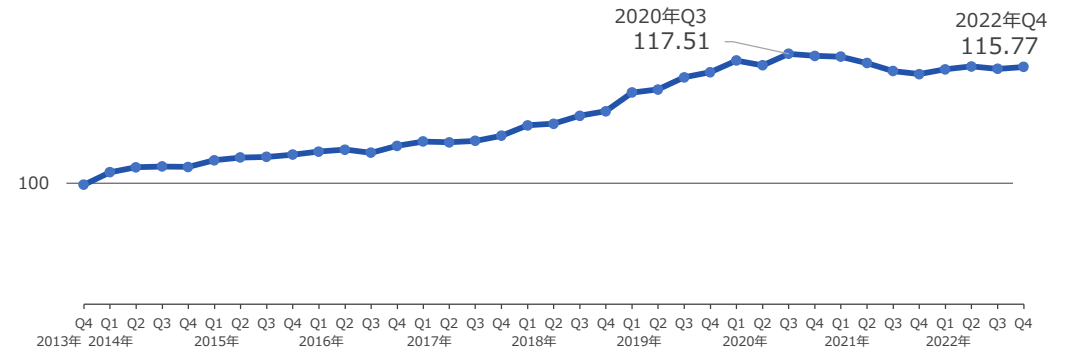
▶ 【月次】有効求人倍率 (季節調整値)



▶ 【月次】人口増減 (東京23区・日本人)



▶ 【四半期】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。
- 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】住居：第17期の振り返り及び今後の方針

賃貸市場は回復基調と判断し、積極的なリーシング活動を展開したことで稼働率・賃料変動率が上昇

<p>第17期の課題/振り返り</p>	<p>■ 稼働率は底打ちも賃料変動率の回復は緩やか</p> <p>住居ポートフォリオの稼働は97%台と好調な水準まで回復 賃料変動率は上昇幅を拡大</p>	<p>■ シングルタイプの賃料増額</p> <p>東京23区は人口流入超過に転じ、稼働率の回復とともにシングルタイプの賃料変動率もプラスに転換</p>	<p>■ 経年及び個別要因による相対的な競争力の低下</p> <p>トレンドを取り入れたバリューアップや快適性を意識したリノベーション工事を実施</p>	<p>■ コストアップへの対策</p> <p>電力契約内容見直しによる費用の増加抑制</p>
---------------------	---	---	--	--

今後の課題及び方針

賃貸市場は本格的な回復へ 快適な住まいを提供し、更なる賃料増額を図る

<p>■ 更なる賃料増額への施策</p> <p>→物件の立地やターゲット層に合わせた施策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マーケット動向を捉え、賃料増額に最適なリーシング施策を実施 ・ターゲット層が好む間取り・内装を考慮したバリューアップを実施 ・プロパティマネジメント会社、仲介業者等ステークホルダーとの連携を強化 	<p>■ 競合物件との差異化</p> <p>→快適性の向上により選好度を上げる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ウェルビーイングを意識したリプランニング、環境配慮を意識しつつ機能性の高い設備を設置 ・コモディティ化を回避するため、コンセプトを明確にした配色・素材・模様等デザイン性の高いリノベーション工事を実施 	<p>■ コストアップへの対策</p> <p>→継続課題として対策を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・BM業務にて業務品質維持を前提とした費用削減 ・電子ブレーカーの導入 ・ヴァーチャルモデルルームの活用、電子申込、電子契約手続き等の推進による空室の早期収益化
---	---	---

【内部成長】住居：バリューアップ施策

快適性と幸福感を提供するウェルビーイングを意識したバリューアップを実施

■ 内装バリューアップ工事 (エスティメゾン東白壁)

AFTER 「ジャパンディ」「コージリユクス」といったコンセプトを設け、ツイード調のクロス・石貼り風の床材等ナチュラル感のある素材を採用。積水ハウスの“ファミリースイート”を意識した事例



■ 大規模修繕工事 (エスティメゾン赤羽)

AFTER エントランス、エレベーターホール、共用廊下を落ち着いた色味で統一しホテルライクな空間へイメージアップ



■ 内装バリューアップ工事 (プライムメゾン大通公園)

AFTER 清潔感目上質感を重視したコンセプトリノベーション。 MATERIALに拘ったダークトーンに加えダウンライトによるシックなムードで日常をより贅沢に演出



BEFORE

AFTER



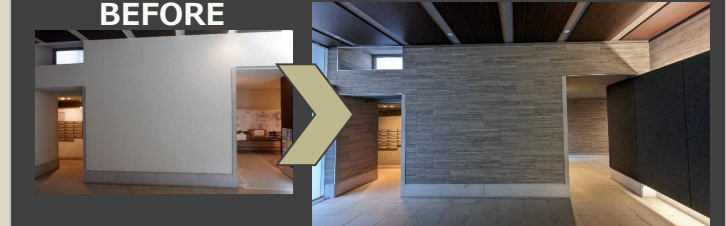
■ 大規模修繕工事 (プライムメゾン太陽ヶ丘)

AFTER エントランス壁面をタイル貼りで仕上げ高級感を演出、バルコニー床面を木目調デザインに変更



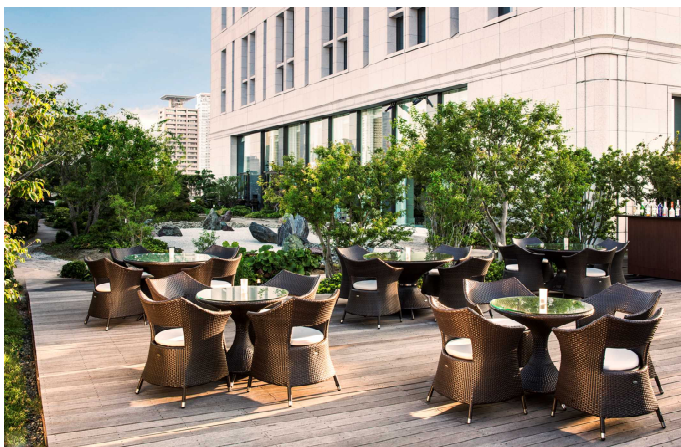
BEFORE

AFTER



【内部成長】ホテル：運用状況

インバウンド需要は回復傾向にあり、セントレジスホテル大阪の運営状況は好調



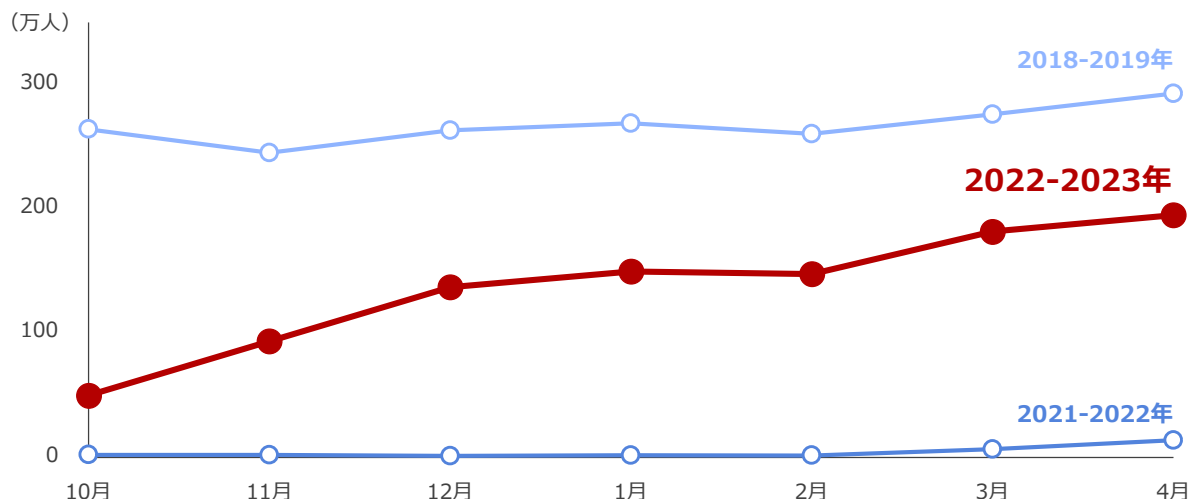
▶ ホテルの運用状況

セントレジスホテル大阪は賃料固定型マスターリースの採用により収益は安定的に推移（2022年5月にマスターリース契約更新（2年更新））

▶ ホテル（旅行需要）市況及び今後の方針

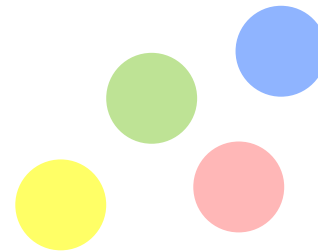
- 2022年10月以降、入国時の水際対策が大幅に緩和されたことに加え、引き続き円安基調により、海外からのインバウンド需要が回復傾向
- 2023年4月の訪日外客数は190万人を超え、2022年4月と比較すると大幅に増加、コロナ前の実績に近づいている状況
- 良好な環境を鑑み、ポートフォリオ構築方針をもとに引き続きホテルの取得も検討していく方針

▶ 訪日外客数の推移



・「訪日外客数の推移」は、日本政府観光局（JNTO）の「訪日外客数（2023年4月推計値）」のデータを基に本資産運用会社が作成しています。

外部成長



【外部成長】取得・譲渡の方針

引き続き「総合型」としての優位性を活かした資産入替の実施及び投資比率目標の見直しも検討



【外部成長】 積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み

パイプライン総額	約 2,400 億円
うちオフィス等	約1,500億円
うち住居	約900億円
竣工済 住居物件数	12 物件 (1,169戸)
竣工済 住居延床面積合計	61,419.66 m ²

▶ スポンサーの強み

1. 「プライム・プロパティ」のクオリティ

- 本投資法人が重点的な投資対象とする「戦略的立地」に所在する「高品質」なオフィスビル、住居、ホテル、商業施設等を開発
- 賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズを数多く竣工・建築・企画しており、将来的に取得検討が可能

2. サポート体制

- パイプライン・サポートに加え、不動産管理のノウハウの共有、保有資産の再開発サポート等の支援
- 良好な関係による資産入替の実施、ウェアハウジング機能も提供

3. 積水ハウス不動産各社（6社）

- 積水ハウス不動産各社（6社）が保有・開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権を確保
- 第三者が保有・開発する国内不動産等に関する情報提供（積水ハウス不動産東京）
- 全国主要都市における住居の取得機会の確保
↳ 取得実績物件数：16物件

▶ 積水ハウスの主な開発状況

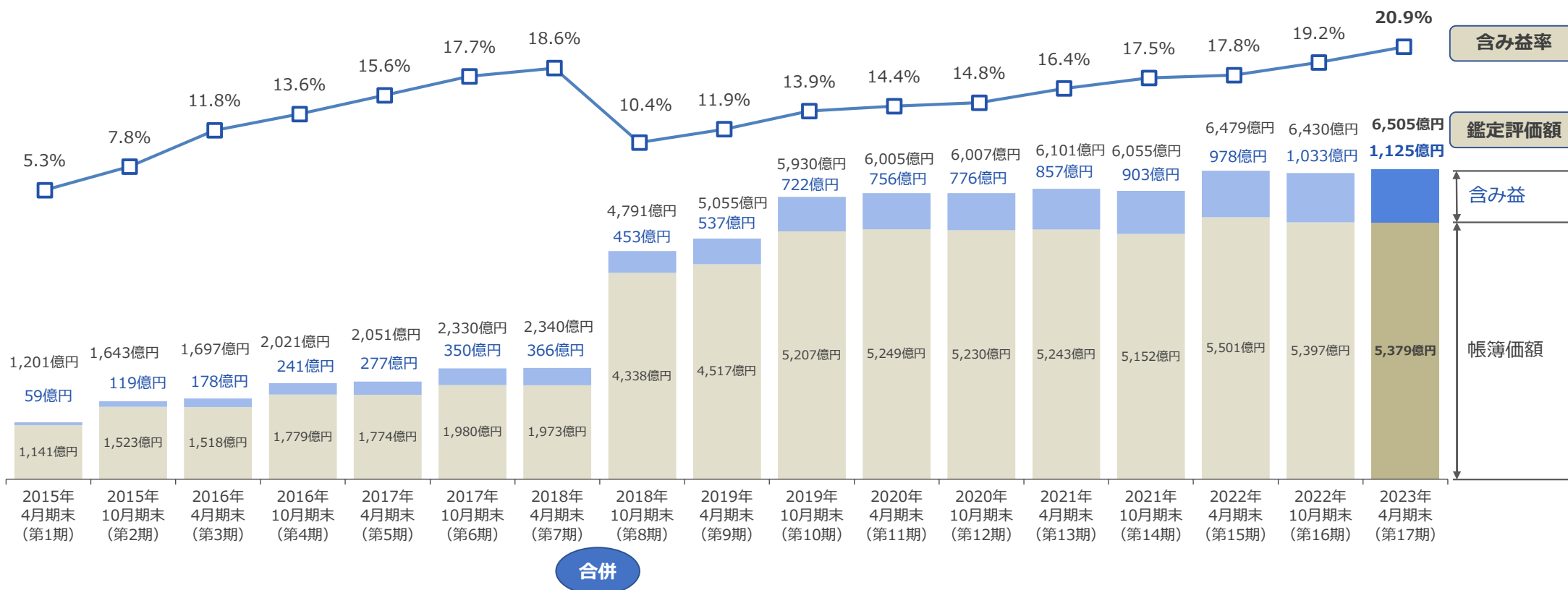
	物件名称（仮称含む）	所在地	(予定)戸数	(予定)延床面積(m ²)
住居 竣工済 12物件 (1,169戸)	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	78	3,184.03
	プライムメゾン湯島	東京都文京区	139	9,755.59
	プライムメゾン新橋タワー	東京都港区	124	9,762.76
	プライムメゾン方南町	東京都中野区	70	3,210.49
	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	115	4,544.15
	ZEH プライムメゾン浅草EAST	東京都墨田区	49	2,226.74
	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	40	1,932.04
	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	49	2,248.36
	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,700.56
	ZEH プライムメゾン森下WEST	東京都江東区	144	7,061.54
	ZEH プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,793.71
	ZEH プライムメゾン清澄白河	東京都江東区	75	2,999.69
住居 建築中 5物件 (594戸)	ZEH プライムメゾン入谷	東京都台東区	74	3,526.77
	ZEH プライムメゾン用賀砦公園	東京都世田谷区	122	6,303.39
	ZEH プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区	45	2,076.31
	ZEH プライムメゾン南麻布	東京都港区	163	18,582.90
	ZEH プライムメゾン千葉	千葉県千葉市	190	8,307.64
オフィスビル 竣工済 1物件	ガーデンキューブ渋谷神南	東京都渋谷区	-	-
ホテル 竣工済 2物件	ウェスティンホテル横浜/ アパートメントベイ横浜	神奈川県横浜市	-	-
	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	-	-

・ 「積水ハウスの主な開発状況」に記載の未取得資産に関し、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。

・ **ZEH** は、ZEH-M Orientedを指し、「断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のことです。

【外部成長】 鑑定評価額の推移

住居のキャップレート低下を主因に鑑定評価額が上昇し、含み益は前期比+91億円の1,125億円へ増加



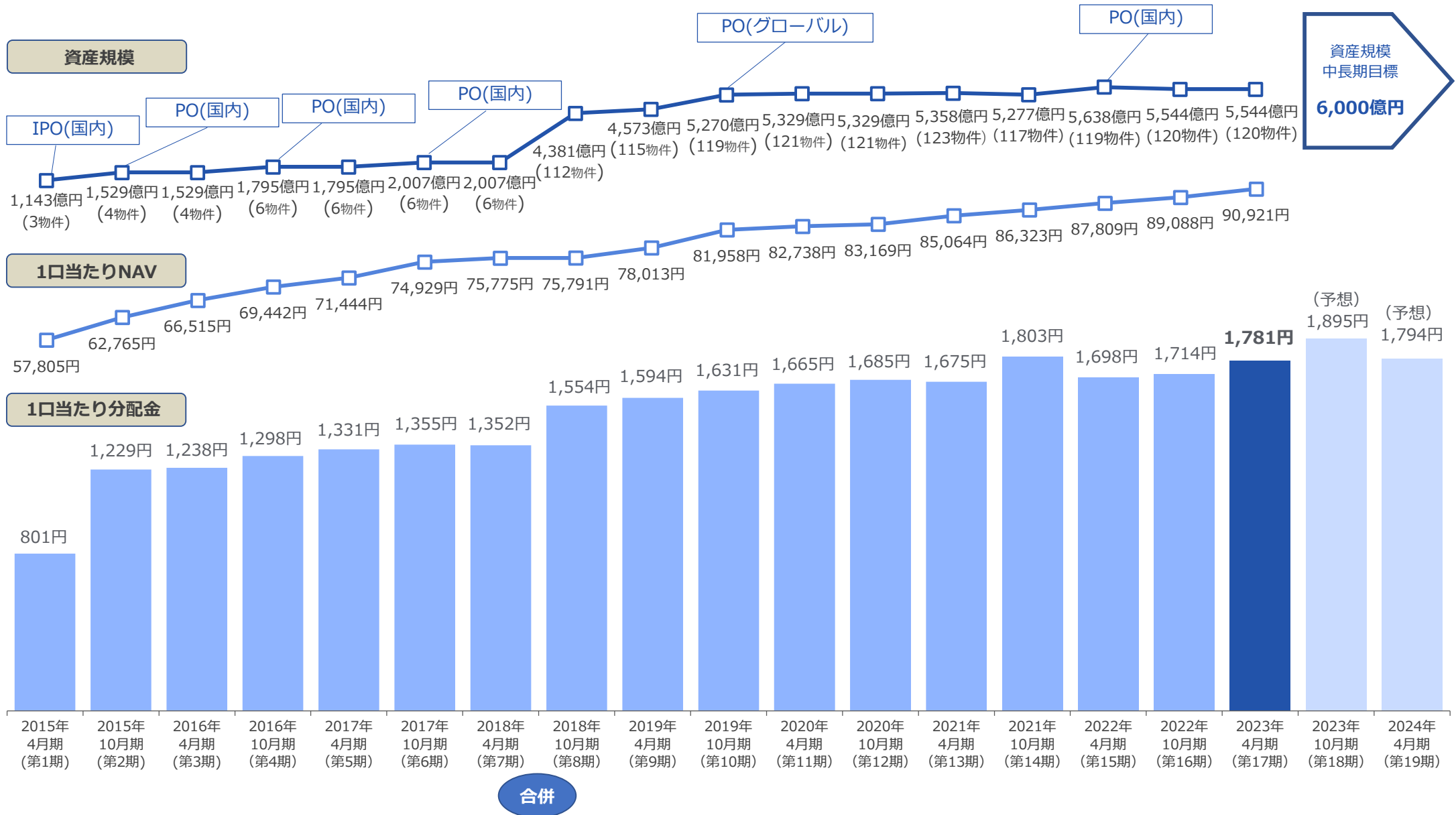
合併

▶ 第17期鑑定評価額のアセットタイプ別内訳

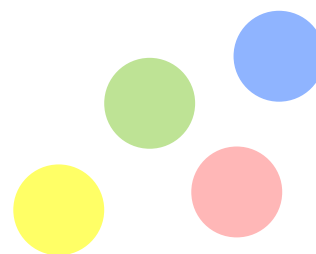
	オフィスビル		住居		ホテル		ポートフォリオ全体	
	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比
鑑定評価額	3,163億円	+14億円	3,173億円	+72億円	168億円	△13億円	6,505億円	+74億円
平均キャップレート	3.3%	—	3.6%	△0.1pt.	3.6%	—	3.4%	△0.1pt.
含み益	594億円	+22億円	528億円	+82億円	1億円	△12億円	1,125億円	+91億円
含み益率	23.2%	+1.0pt.	20.0%	+3.2pt.	1.0%	△7.4pt.	20.9%	+1.7pt.

【外部成長】1口当たり分配金とNAVの推移

1口当たりNAVは含み益の増加を主因に前期比+1,833円の90,921円に増加



財務



【財務】財務の状況①

▶ 主要財務指標

	2023年4月期 (第17期) 末時点	2022年10月期 (第16期) 末時点
有利子負債総額	2,582億円	2,582億円
長期負債比率	100.0%	97.0%
固定金利比率	95.0%	93.2%
平均残存年数	3.5年	3.5年
平均調達金利	0.58%	0.56%
LTV (総資産ベース)	45.4%	45.2%

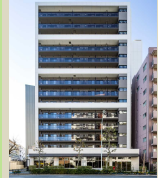
▶ グリーンファイナンス・フレームワーク

グリーンファイナンス（グリーンボンド及びグリーンローンによる資金調達）を通じESGへ配慮した資産運用の更なる推進及び財務基盤の強化を図るため、2022年12月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定。第三者評価としてJCRより、最上位評価である「Green 1(F)」を取得。

(2023年4月期(第17期)末時点)

残高 (百万円)	
グリーンファイナンス	39,300
うちグリーンボンド	23,500
うちグリーンローン	15,800

グリーン適格資産の一例	
プライムメゾン中目黒	
竣工年月	2019年11月
取得価格	10,000 百万円
グリーン認証	DBJ Green Building 認証 2021 ★★★★★



▶ ファイナンス実績 (抜粋)

(第17期 (2022年11月1日～2023年4月30日))

借入先	借入金額	利率	借入日	返済年数
グリーンローン 三井住友銀行 福岡銀行 十八親和銀行	13億円	1.110%	2023年1月31日	8.1年
グリーンローン 三菱UFJ銀行	3億円	1.210%	2023年1月31日	8.1年
グリーンローン 三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 静岡銀行	31億円	変動 (全銀協3か月日本円 TIBOR+0.190%)	2023年2月28日	4年
グリーンローン みずほ銀行 みずほ信託銀行 農林中央金庫 日本政策投資銀行 福岡銀行 信金中央金庫 七十七銀行 山口銀行 池田泉州銀行 広島銀行 あおぞら銀行	43億円	1.105%	2023年2月28日	7年
グリーンローン 三菱UFJ銀行	7億円	1.105%	2023年2月28日	7年

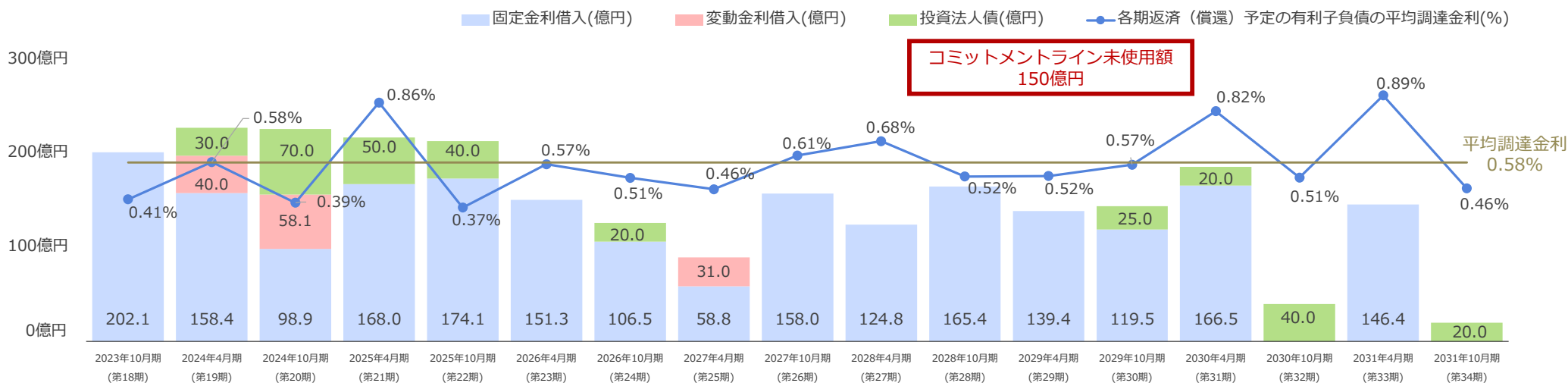
▶ 格付の状況 (発行体格付)

(2023年4月期(第17期)末時点)

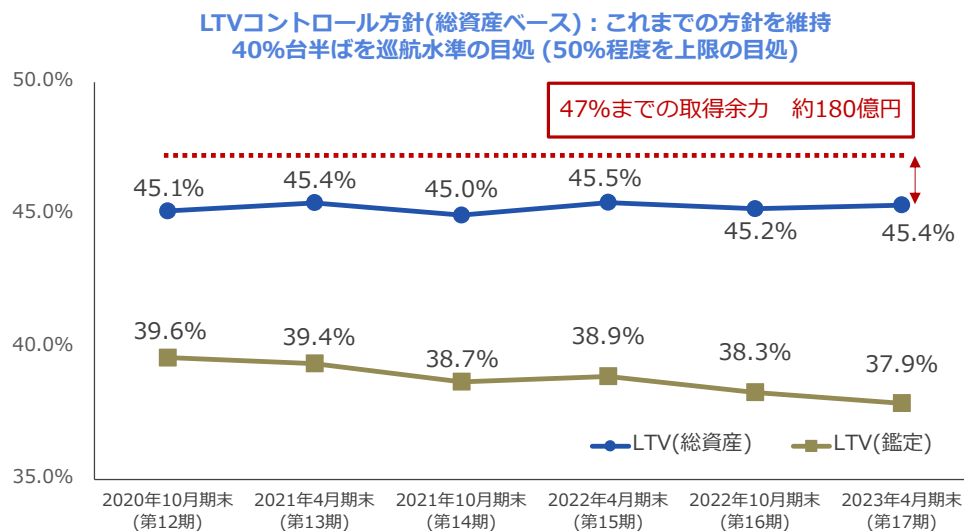
JCR	R&I
AA (安定的)	AA- (安定的)

【財務】財務の状況②

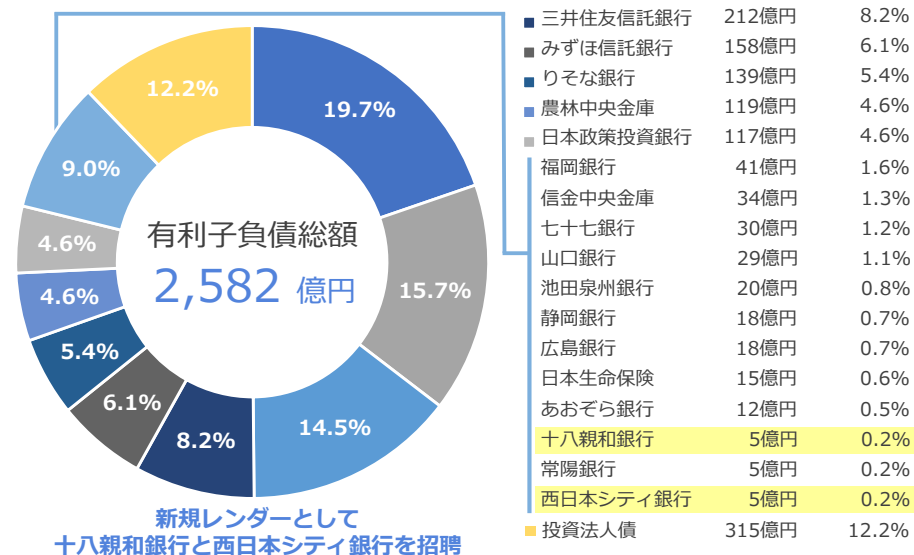
▶ 返済期限の分散状況 (2023年4月期(第17期)末時点)



▶ LTVの推移

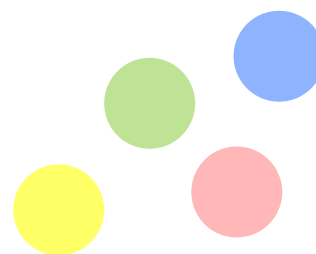


▶ レンダーフォーメーション (2023年4月期(第17期)末時点)



- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2023年4月期(第17期)末時点において適用される利率(金利スワップ契約の借入は固定化された利率)を各期に返済予定の借入金及び償還予定の投資法人債の発行額を用いて加重平均し算出しています。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。

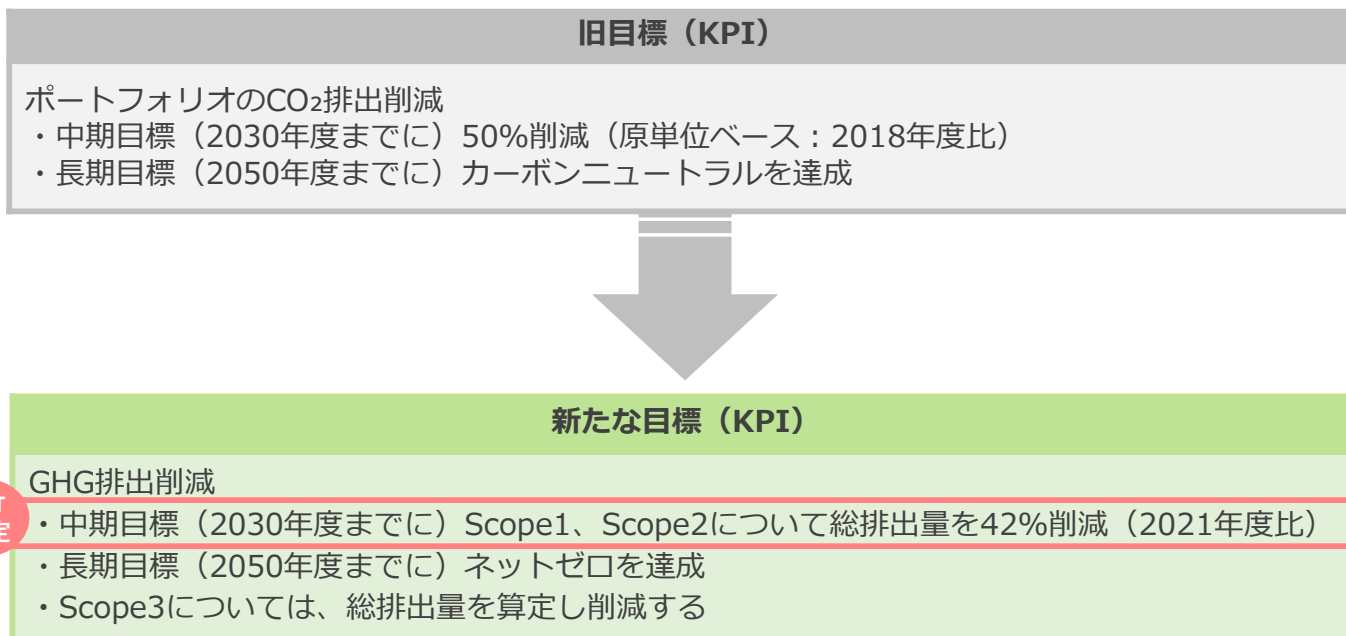
ESG



【ESG】脱炭素へ向けた取組み

新たな温室効果ガス(GHG)削減目標を設定しSBT認定を取得、GHG排出削減に向けた取組みを推進

▶ 新たなGHG削減目標の設定とSBT認定の取得



SBT
認定

SBT (Science Based Targets) 認定の取得



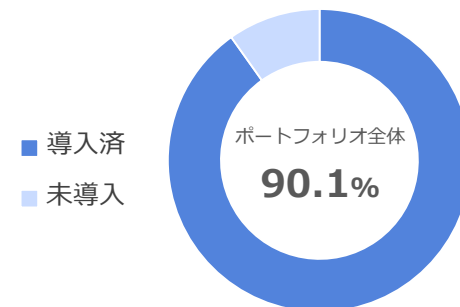
中期目標として新たに設定したGHG排出削減目標が、パリ協定が求める水準と整合したものであるとしてSBT認定を取得

▶ 「積水ハウスオーナーでんき」(再生可能エネルギー由来電力)の導入 — 積水ハウス独自の脱炭素化への取組みの活用 —



広小路ガーデンアベニューにおいて、「積水ハウスオーナーでんき」を導入、再生可能エネルギー由来電力に切り替えることで電力使用によるCO₂排出量が実質ゼロとなる
 「積水ハウスオーナーでんき」は、積水ハウスが施工した太陽光発電システム搭載住宅等のオーナーから固定価格買取制度 (FIT制度) の買い取り期間が満了 (卒 FIT) した余剰電力を協力電気事業者が買い取り、積水ハウス等が供給を受けるサービス

■ 再生可能エネルギー由来電力の導入状況(注)
(物件数ベース) (本資料の日付現在)

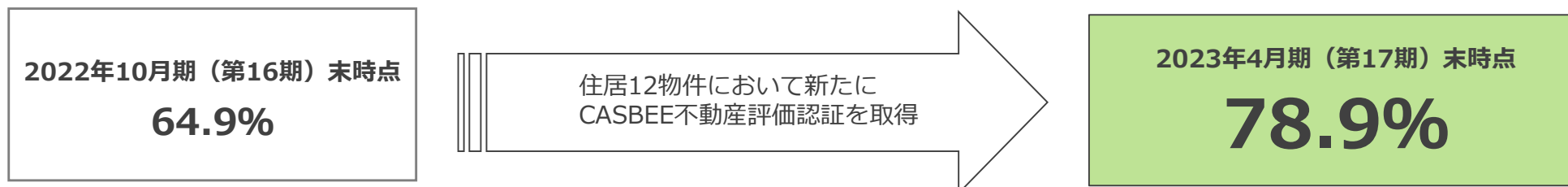


(注) FIT非化石証書購入対象物件を含む。FIT非化石証書の詳細については、ESG特設サイトをご参照ください。

【ESG】グリーン認証取得状況


グリーン認証取得割合目標（2022年度内に70%以上）を達成

▶ ポートフォリオのグリーン認証取得割合（延床面積ベース）



新目標（KPI）：ポートフォリオのグリーン認証取得割合70%以上を維持

▶ グリーン認証の取得推進

2023年4月期(第17期)にグリーン認証を新たに取得した主な物件	
	Sランク <ul style="list-style-type: none"> プライムメゾン江古田の杜 プライムメゾン早稲田通り
	Aランク <ul style="list-style-type: none"> エスティメゾン品川シーサイド エスティメゾン川崎Ⅱ エスティメゾン博多東 エスティメゾン板橋C6 プライムメゾン百道浜 エスティメゾン代沢 エスティメゾン押上 エスティメゾン鶴舞 <p style="text-align: right;">（他2物件）</p>

評価ランク別取得状況（本資料の日付現在）	
DBJ Green Building認証	57件
★★★★★	1件
★★★★	20件
★★★	35件
★★	1件
CASBEE不動産評価認証	19件
Sランク	9件
Aランク	9件
B+ランク	1件

（注1）「DBJ Green Building認証」は（5つ星）から（1つ星）の5段階のうちいずれかの認証が付与されます。

（注2）「CASBEE不動産評価認証」は（S）,（A）,（B+）,（B）の4段階のうちいずれかの認証が付与されます。

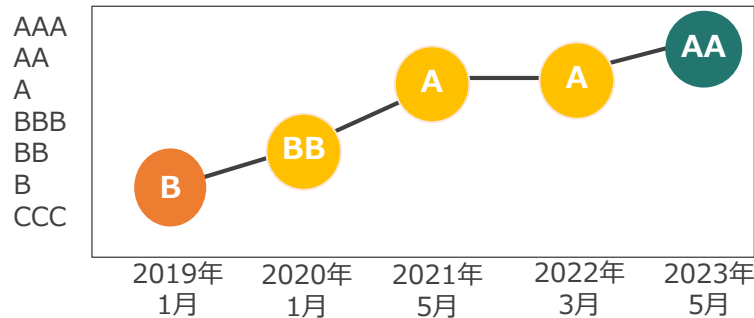
【ESG】外部評価等

▶ MSCI ESG格付「AA」に格上げ

MSCI ESG格付において、
2023年5月に「AA」評価を獲得



レーティングの変遷



▶ CASBEEウェルネスオフィス評価認証の取得

ガーデンシティ品川御殿山において、本投資
法人として初めてCASBEEウェルネスオフィ
ス評価認証を取得、評価ランクは最上位の
「Sランク」を獲得



主な評価ポイント

- 回遊可能なラウンジ、屋上庭園等、利便性向上への取組み
- 高耐震、免震構造、法令水準を超える非常用電源設備等、セキュリティ対策への取組み
- レイアウト、設備面の柔軟性、デザイン性
- テナント会を毎月開催し情報周知、意見のフィードバックを実施

▶ FTSE4Good Index Seriesの構成銘柄への選定

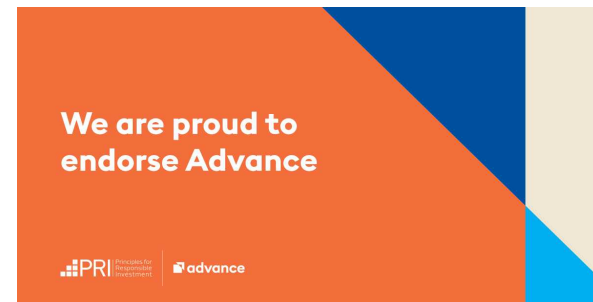
世界的なインデックスプロバイダーであるFTSE Russell社が提供する
インデックスシリーズ。2022年の構成銘柄見直しにおいて本投資法人
のESGへの取組みが評価され、本インデックスシリーズの構成銘柄に
初めて選定



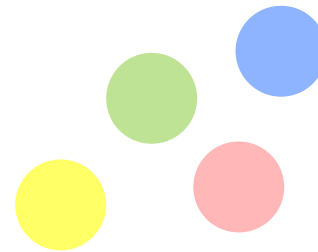
FTSE4Good

▶ 人権イニシアチブ「Advance」への賛同（署名）

責任投資原則（PRI）が設立した人権に関する協働イニシアチブ。機
関投資家が協働で投資先の企業等に対して人権や社会的課題について
行動するよう変化を求めることを通じ、労働者や地域及び社会にとっ
て好ましい結果をもたらすことを目的とするもの。本資産運用会社は
賛同者（エンドーサー）として投資家声明に署名



Appendix



主要経営指標の推移

決算期 年月	第13期 2021年4月期	第14期 2021年10月期	第15期 2022年4月期	第16期 2022年10月期	第17期 2023年4月期
運用日数 (日)	181	184	181	184	181
不動産賃貸事業収益 (百万円)	14,925	14,474	14,756	15,082	15,358
不動産等売却損益 (百万円)	130	2,452	—	710	—
賃貸NOI (百万円)	11,687	11,160	11,354	11,380	11,442
減価償却費 (百万円)	2,468	2,455	2,489	2,573	2,627
当期純利益 (百万円)	7,103	8,520	6,745	7,204	6,637
資本的支出 (百万円)	654	727	700	722	896
総資産額 (百万円)	556,569	555,644	579,931	570,999	569,205
有利子負債額 (百万円)	252,942	249,942	263,642	258,242	258,242
総資産LTV (総資産有利子負債比率) (%)	45.4	45.0	45.5	45.2	45.4
鑑定LTV (%)	39.4	38.7	38.9	38.3	37.9
純資産額 (百万円)	286,220	287,642	298,782	294,484	293,617
分配総額 (百万円)	7,183	7,732	7,524	7,509	7,803
自己資本利益率(年換算値) (%)	5.0	5.9	4.6	4.8	4.6
DSCR (倍)	13.3	12.1	13.6	13.8	14.4
FFO (Funds from Operation) (百万円)	9,441	8,523	9,236	9,068	9,266
AFFO (百万円)	8,787	7,796	8,535	8,346	8,369
FFOペイアウトレシオ (%)	76.1	90.7	81.5	82.8	84.2
発行済投資口の総口数 (口)	4,288,666	4,288,666	4,431,133	4,381,482	4,381,482
1口当たり純資産額 (円)	66,738	67,070	67,428	67,211	67,013
1口当たりNAV (円)	85,064	86,323	87,809	89,088	90,921
1口当たり当期純利益 (円)	1,656	1,986	1,522	1,636	1,514
1口当たり分配金 (円)	1,675	1,803	1,698	1,714	1,781
1口当たりFFO (円)	2,201	1,987	2,084	2,069	2,114
内部留保取崩額 (百万円)	184	408	778	305	1,105
うち一時差異等調整積立金(RTA)取崩額 (百万円)	157	70	187	222	194
内部留保積立額 (百万円)	103	1,195	—	—	—
内部留保期末残高(分配金控除後) (百万円)	1,401	2,189	1,410	1,105	—
期末時点投資口価格(終値) (円)	91,000	86,200	76,200	80,100	77,100
インプライドキャップレート (%)	3.8	3.7	3.9	3.8	4.0
期末保有物件数 (件)	123	117	119	120	120
取得価格合計 (百万円)	535,838	527,786	563,886	554,466	554,466
鑑定評価額合計 (百万円)	610,153	605,508	647,973	643,093	650,544
含み益 (百万円)	85,777	90,301	97,835	103,366	112,554
含み益率 (%)	16.4	17.5	17.8	19.2	20.9

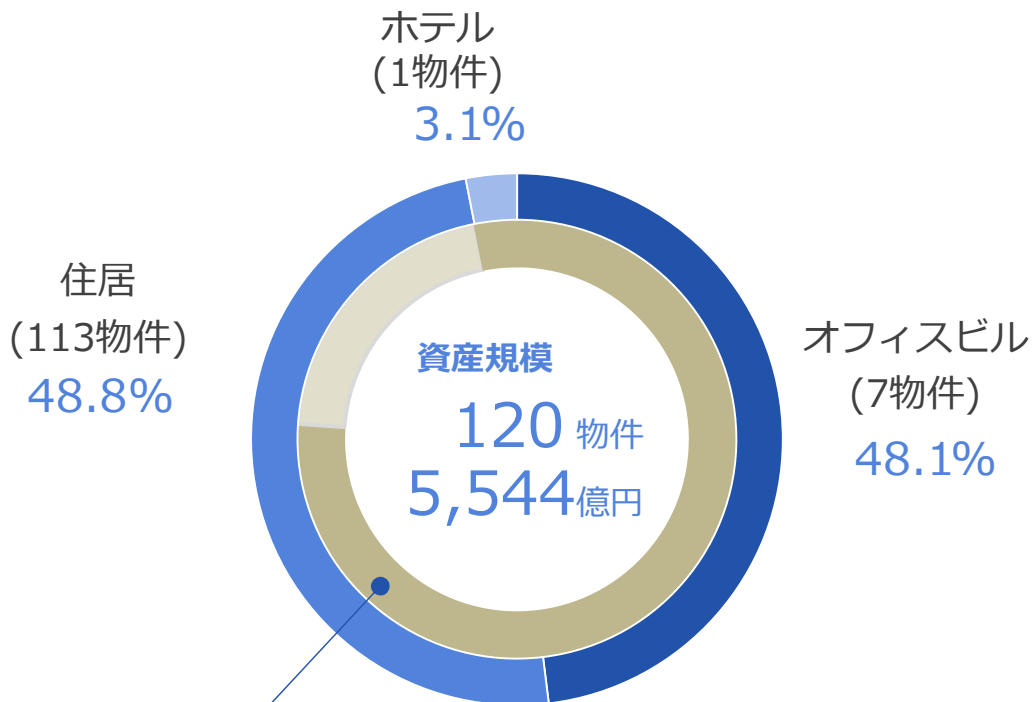
- ・ 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
- ・ 総資産LTV = 有利子負債額 ÷ 総資産額 × 100
- ・ 鑑定LTV = 有利子負債額 ÷ (総資産額 + 含み益) × 100
- ・ 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100
- ・ DSCR = (経常利益 + 支払利息・投資法人債利息 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益) ÷ 利息の支払額

- ・ FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 ± 不動産等売却損益 ± 特別損益
- ・ AFFO = FFO - 資本的支出
- ・ FFOペイアウトレシオ = 分配金総額 ÷ FFO
- ・ 1口当たりNAV = (期末純資産額 + 含み益 - 分配総額) ÷ 発行済総投資口数の総口数
- ・ 1口当たり当期純利益 = 当期純利益 ÷ 日数により加重計算した平均投資口数
- ・ インプライドキャップレート = NOI(年換算) ÷ (期末時価総額 + 有利子負債額 + 預り敷金保証金 - 現預金)

ポートフォリオサマリー

▶ ポートフォリオ分散状況 (2023年4月期 (第17期) 末時点・取得価格ベース)

■ 用途別内訳

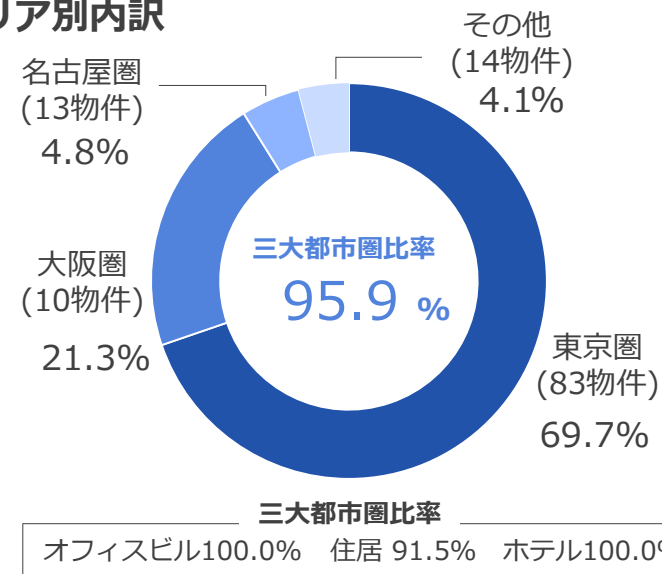




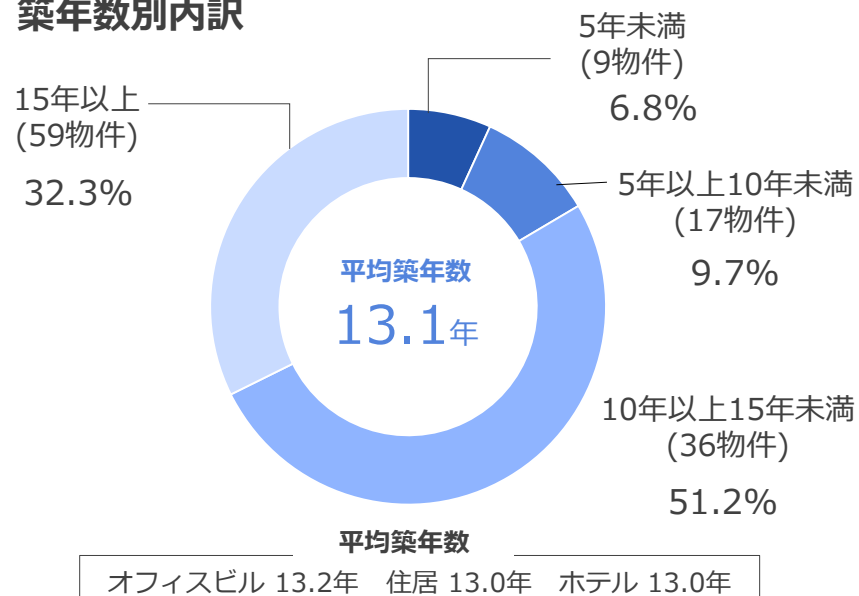
積水ハウスグループからの取得比率 79.2%
4,392億円/67物件

うち積水ハウスからの取得 3,970億円/52物件

■ エリア別内訳

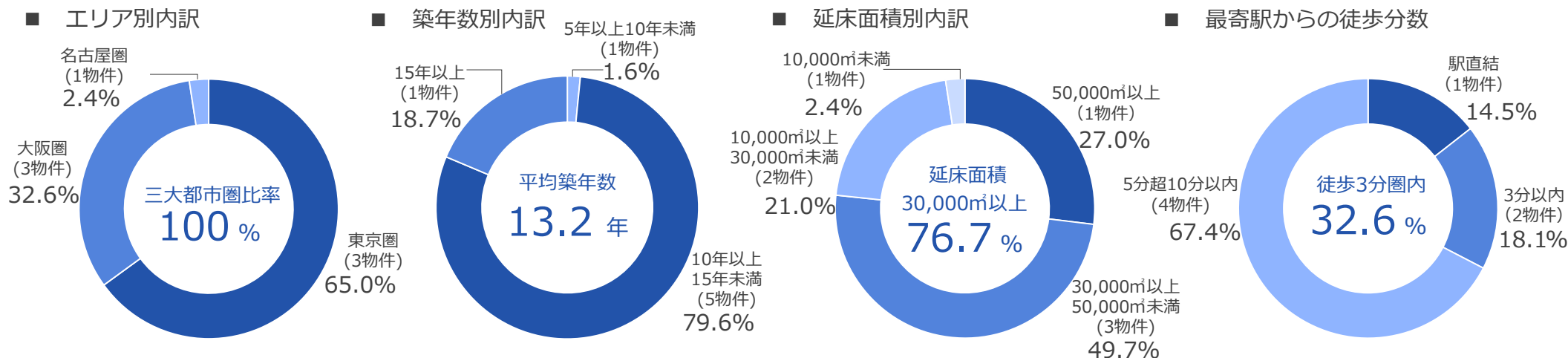


■ 築年数別内訳

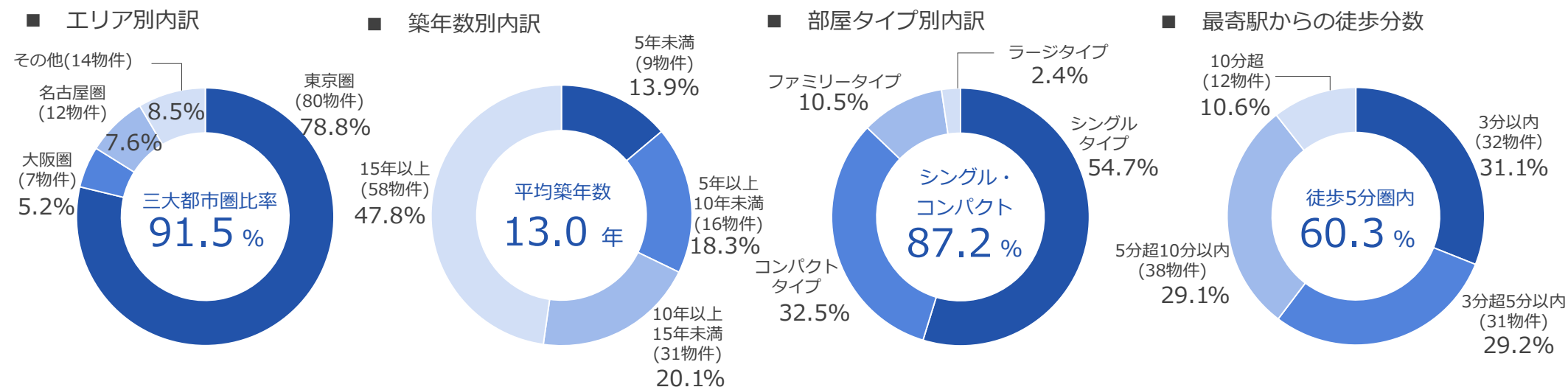


アセットタイプ別分散状況

▶ オフィスポートフォリオの分散状況 (2023年4月期(第17期)末時点・取得価格ベース)



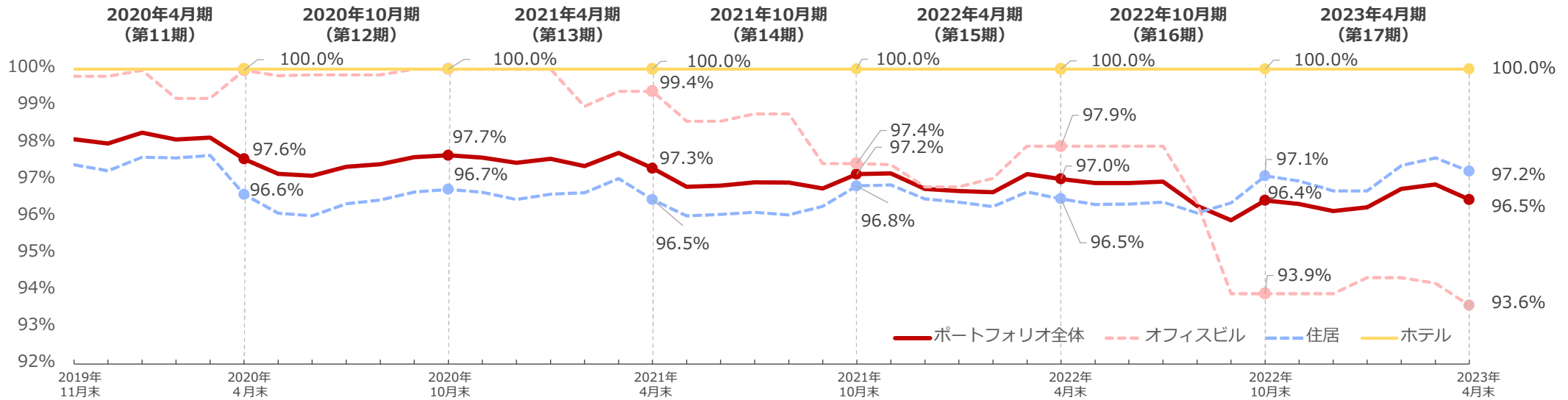
▶ 住居ポートフォリオの分散状況 (2023年4月期(第17期)末時点・取得価格ベース (部屋タイプ別内訳のみ戸数ベース))



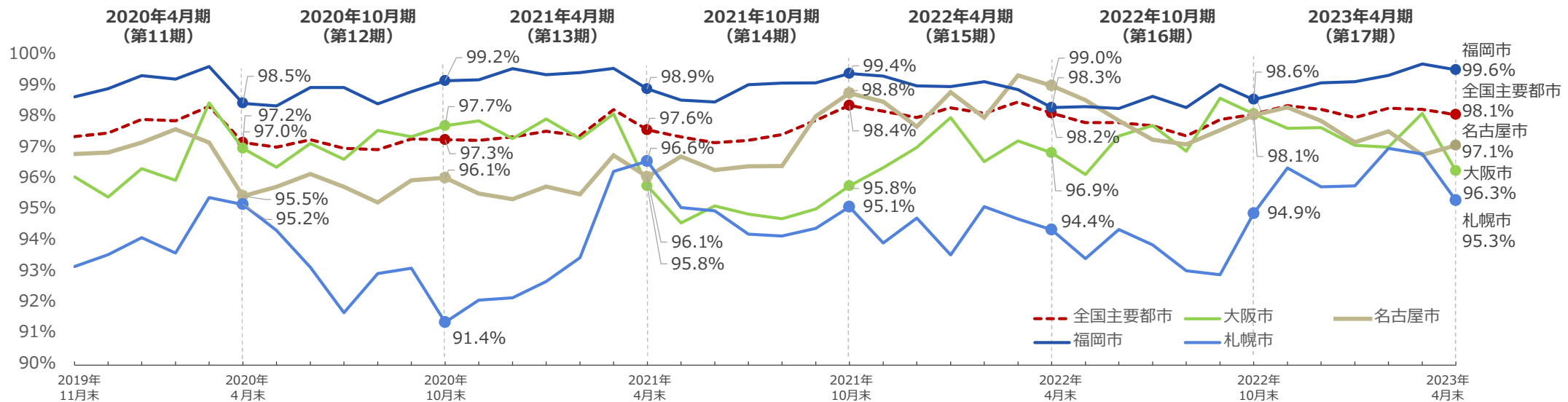
・ 部屋タイプ別内訳はサブリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所を除く住居を対象として算出しています。

用途別稼働率・住居：エリア別稼働率推移

用途別稼働率推移



住居：エリア別稼働率推移



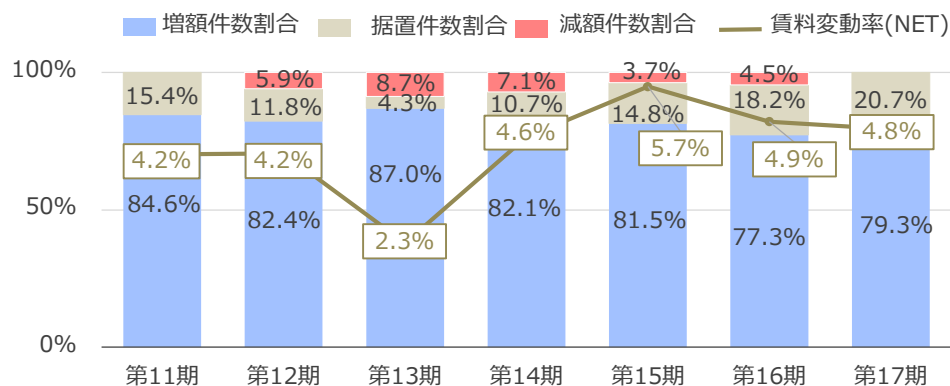
- 稼働率は2019年11月から2023年4月までの各月末において保有するそれぞれの用途区分に属する運用資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
- ホテルの稼働率はテナント稼働率として100%となります。営業上の稼働率とは異なります。

住居：エリア別・部屋タイプ別 新規契約時の賃料動向

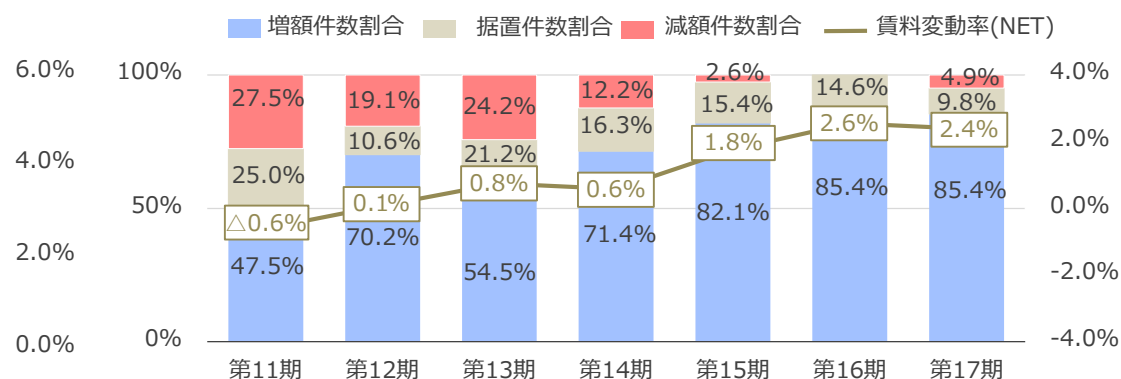
▶ 住居：エリア別・部屋タイプ別 新規契約時の賃料動向

	新規 契約件数	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	751件	+1,997千円	+1.8%	+185千円	+0.4%	+1,147千円	+2.6%	+416千円	+5.0%	+249千円	+6.0%
東京23区	670件	+1,757千円	+1.7%	+188千円	+0.4%	+954千円	+2.3%	+366千円	+4.8%	+249千円	+6.0%
横浜市											
川崎市	46件	+48千円	+1.0%	△18千円	△0.5%	+66千円	+4.3%	-	-	-	-
その他	35件	+192千円	+4.9%	+15千円	+1.1%	+127千円	+6.7%	+50千円	+7.3%	-	-
全国主要都市	149件	+280千円	+1.6%	+68千円	+1.8%	+107千円	+2.4%	+140千円	+2.4%	△35千円	△1.1%
大阪市	29件	+45千円	+1.7%	+40千円	+2.2%	+1千円	+0.2%	+4千円	+1.2%	-	-
名古屋市	45件	+89千円	+1.2%	-	-	△7千円	△0.4%	+83千円	+2.1%	+13千円	+0.7%
福岡市	45件	+131千円	+3.6%	+18千円	+2.1%	+60千円	+4.9%	+53千円	+3.5%	-	-
札幌市	30件	+15千円	+0.4%	+10千円	+0.9%	+53千円	+4.9%	-	-	△48千円	△3.3%
全エリア	900件	+2,277千円	+1.8%	+253千円	+0.5%	+1,254千円	+2.5%	+556千円	+3.9%	+214千円	+2.9%

▶ 新規契約時の賃料動向【東京23区】ファミリータイプ



▶ 新規契約時の賃料動向【全国主要都市】ファミリータイプ



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80社)

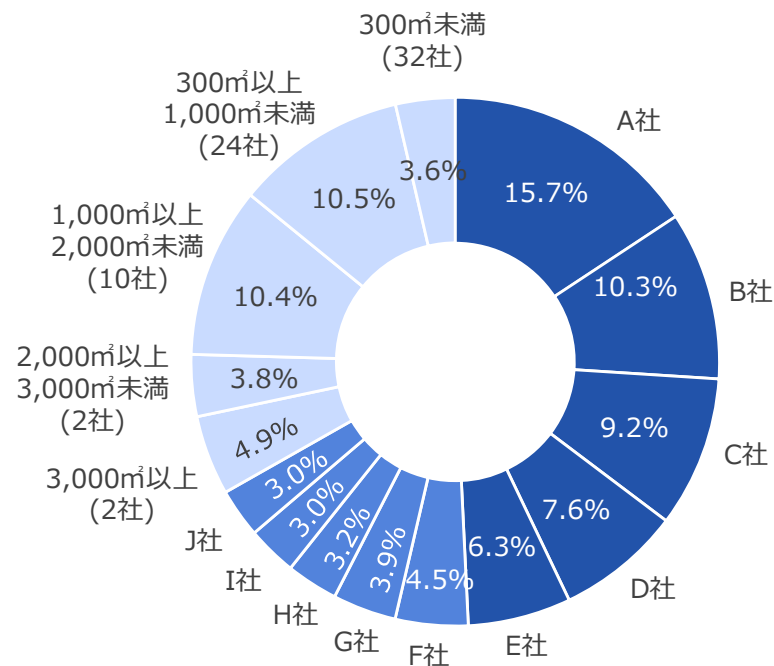
■ 賃貸面積比率上位5社テナント 49.1%

	業種	賃貸面積	入居先
A社	情報通信業	19,999.97 m ²	御殿山S Hビル
B社	金融業、保険業	13,126.72 m ²	GC品川御殿山
C社	卸売業、小売業	11,769.00 m ²	本町GC
D社	金融業、保険業	9,690.83 m ²	本町南GC
E社	卸売業、小売業	8,020.62 m ²	GC品川御殿山

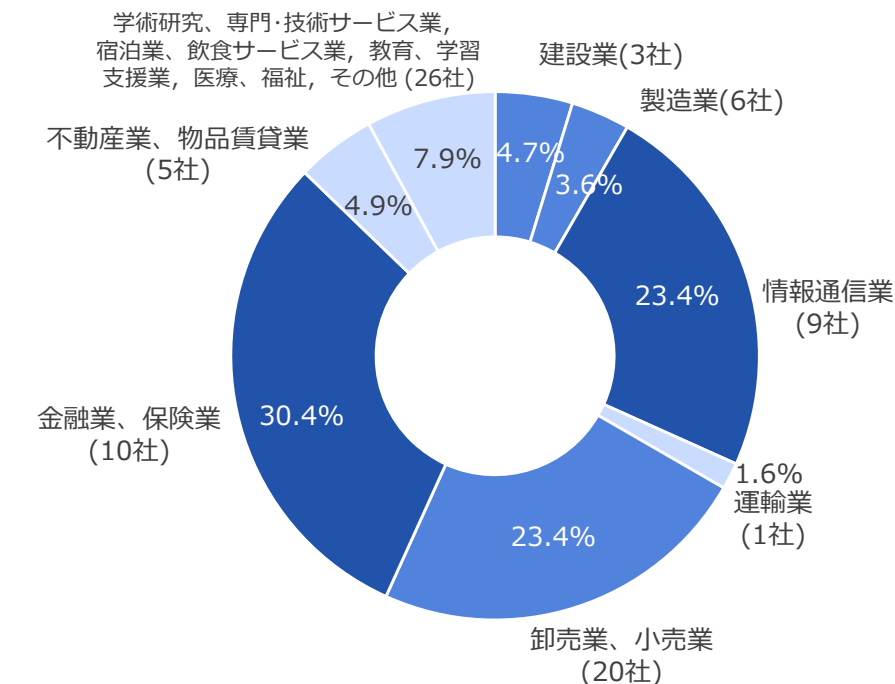
■ 賃貸面積比率上位10社テナント 66.8%

	占有率	入居テナント
GC品川御殿山	19.8%	B社、E社、H社
本町南GC	16.0%	D社、F社、G社
御殿山S Hビル	15.7%	A社
本町GC	9.2%	C社
赤坂GC	6.0%	I社、J社

■ テナント賃貸面積別占有率



■ テナント業種別占有率



- ・ エンドテナントの分布は、2023年4月期（第17期）末時点のオフィスビルポートフォリオを基に算出しています。
- ・ エンドテナントの業種分類については「日本標準産業分類」を基に本資産運用会社が作成しています。

ESGへの取組み マテリアリティ・KPI

目標（KPI）の見直しを実施（変更箇所を赤字にて記載）

具体的な取組み及び実績の詳細については、[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	<ul style="list-style-type: none"> GHG排出削減 中期目標（2030年度までに）Scope1、Scope2について総排出量を42%削減（2021年度比） 長期目標（2050年度までに）ネットゼロを達成 Scope3については、総排出量を算定し削減する 2028年度(注)までにポートフォリオのエネルギー消費原単位10%削減（2018年度比） 2030年度までにグリーンリース契約の割合をポートフォリオで25%以上達成
	人と自然の共生と資源環境への取組み	<ul style="list-style-type: none"> 緑化の推進及び生物多様性の尊重 ポートフォリオの廃棄物排出原単位について2018年度の水準より増加させない ポートフォリオの水使用原単位について2018年度の水準より増加させない
	環境性能に優れた不動産への投資	<ul style="list-style-type: none"> 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物件の取組み推進
社会 (Social)	入居者、テナントへの 安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> 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及びリスク低減に向けた取組み 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	<ul style="list-style-type: none"> 社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献 2023年度までに「積水ハウスマッチングプログラム」（従業員と会社の共同寄付制度）の参加率：45%
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> 2023年度までに <ol style="list-style-type: none"> 女性管理職比率：7% 1人当たり月平均総労働時間：162時間 男性従業員育児休業取得率：100% 年次有給休暇取得率：70% 一人当たり年間社外研修受講回数：2回 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

(注) 原則として2028年度以降は5年毎に削減目標を設定する。

ポートフォリオ構築方針

用途別投資比率

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

用途	具体的なアセットタイプの例	投資比率 (取得価格ベース)	中長期的な投資比率目標	本資料の日付現在
中核資産 オフィスビル	オフィスビル データセンター	30～55%	45%程度	48.1%
住居	住居 学生寮、社宅	30～55%	45%程度	48.8%
ホテル	ホテル	0～30%	15%程度 (ホテルは10%程度)	3.1%
商業施設等	商業施設 サービスアパートメント シニアハウジング 〔サービス付き高齢者向け住宅、 有料老人ホーム、デイケアセンター〕	0～10%		—

・「中長期的な投資比率目標」は、中長期的に目標とするポートフォリオにおける投資比率の目安を記載しています。当該各比率を達成することについて保証又は約束するものではなく、実際の投資比率は当該各比率と大幅に異なる可能性があります。

用途別エリア投資比率

用途	重点投資エリア	エリア別投資比率 (取得価格ベース)	本資料の日付現在
オフィスビル・ホテル・ 商業施設等	三大都市圏 (東京圏、大阪圏、名古屋圏)	80%以上	100.0%
住居	東京圏	70%以上	78.8%

ポートフォリオ一覧①

(2023年4月期(第17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	期末算定価額(百万円)		期末帳簿 価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI (百万円)		
							前期比	前期比			収益価格 (百万円)	直接還元率(%)	収益価格 (百万円)	割引率(%)	最終還元率(%)				
																前期比		前期比	前期比
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	38,577.99	84.5	2011年 2月	88,000	100	69,570	18,429	91,100	3.1	-	86,700	2.9	-	3.3	-	2,844
O-002	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	19,999.97	100.0	2011年 2月	63,500	1,800	49,187	14,312	65,000	3.2	△ 0.1	62,800	3.2	△ 0.1	3.4	△ 0.1	2,057
O-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	29,657.53	100.0	2011年 2月	54,600	△200	41,931	12,668	56,100	3.5	-	54,000	3.2	-	3.7	-	1,995
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	17,006.94	100.0	2010年 5月	44,600	△400	35,885	8,714	45,500	3.3	△ 0.1	43,700	3.1	△ 0.1	3.5	△ 0.1	1,544
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	6,240	10	4,190	2,049	6,410	3.5	△ 0.1	6,160	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	229
O-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋	6,350	4,442.75	100.0	2011年 3月	7,320	△50	6,112	1,207	7,470	3.9	-	7,250	3.7	-	4.1	-	297
O-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	21,735.43	87.4	2006年 1月	52,100	200	49,985	2,114	54,900	3.2	△ 0.1	50,900	3.0	△ 0.1	3.4	△ 0.1	1,749
オフィスビル計			266,800	135,975.13	93.6	-	316,360	1,460	256,861	59,498	326,480	-	-	311,510	-	-	-	-	10,719
R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区	6,540	5,515.43	95.1	2005年 2月	7,980	210	6,586	1,393	8,260	3.2	△ 0.1	7,860	3.4	△ 0.1	3.4	△ 0.1	272
R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	2,019.10	95.5	2004年 1月	2,030	30	1,765	264	2,090	3.3	△ 0.1	2,010	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	73
R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	2,062.10	89.4	2003年 6月	2,490	60	2,024	465	2,560	3.3	△ 0.1	2,460	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	88
R-004	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	781.02	96.1	2004年 10月	940	5	911	28	968	3.2	△ 0.1	928	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	33
R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区	1,610	1,706.54	94.2	2004年 2月	1,980	70	1,538	441	2,020	3.3	△ 0.1	1,960	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	69
R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	1,881.19	97.6	2004年 8月	1,910	60	1,521	388	1,930	3.5	△ 0.1	1,900	3.5	△ 0.1	3.7	△ 0.1	69
R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	2,978.28	98.6	2004年 7月	2,610	80	2,062	547	2,640	3.5	△ 0.1	2,590	3.5	△ 0.1	3.7	△ 0.1	96
R-008	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	3,741.01	98.0	2004年 7月	2,910	70	2,350	559	2,960	3.6	△ 0.1	2,890	3.6	△ 0.1	3.8	△ 0.1	111
R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	2,279.21	98.9	2005年 11月	1,930	20	1,465	464	1,960	3.8	△ 0.1	1,920	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	79
R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	1,070.13	95.0	2005年 11月	1,440	80	1,063	376	1,460	3.1	△ 0.2	1,420	2.9	△ 0.2	3.2	△ 0.2	47
R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	2,619.17	97.3	2007年 2月	1,880	-	1,585	294	1,910	3.6	-	1,840	3.4	-	3.8	-	72
R-013	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	4,613.04	96.3	2006年 3月	3,200	90	2,885	314	3,260	4.1	△ 0.1	3,180	4.0	△ 0.1	4.2	△ 0.1	139
R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	1,285.83	98.3	2006年 2月	993	13	877	115	1,010	4.0	△ 0.1	985	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	44
R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	1,804.48	97.2	2007年 2月	1,170	-	1,111	58	1,190	3.9	-	1,140	3.7	-	4.1	-	50
R-016	エスティメゾン五反田	東京都品川区	3,110	3,871.15	95.8	2006年 3月	3,680	80	3,018	661	3,710	3.7	△ 0.1	3,670	3.4	△ 0.1	3.9	△ 0.1	142
R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	2,979.85	97.9	2006年 8月	3,130	90	2,681	448	3,180	3.5	△ 0.1	3,110	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	116
R-018	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	2,602.30	97.5	2006年 6月	2,540	-	2,107	432	2,590	3.6	-	2,480	3.4	-	3.8	-	96
R-019	エスティメゾン南麻布	東京都港区	1,250	1,082.12	96.2	2006年 8月	1,420	-	1,286	133	1,450	3.3	-	1,380	3.1	-	3.5	-	50
R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	2,824.86	99.3	2007年 2月	2,470	-	1,863	606	2,520	3.8	-	2,420	3.6	-	4.0	-	97
R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	1,755.31	97.5	2007年 2月	3,050	-	2,702	347	3,120	3.3	-	2,980	3.1	-	3.5	-	104
R-023	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	1,274.49	98.4	2007年 2月	1,050	-	967	82	1,070	3.7	-	1,020	3.5	-	3.9	-	42
R-027	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	1,176.78	100.0	2007年 11月	1,220	-	999	220	1,240	3.7	-	1,190	3.5	-	3.9	-	47
R-028	エスティメゾン千駄木	東京都文京区	698	897.30	100.0	2008年 1月	821	△1	671	149	836	3.7	-	805	3.5	-	3.9	-	33
R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	9,106.08	98.6	2007年 11月	2,730	50	2,167	562	2,760	4.3	△ 0.1	2,710	4.3	△ 0.1	4.4	△ 0.1	130
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	97.9	2007年 12月	2,320	60	1,762	557	2,340	4.0	△ 0.1	2,310	3.9	△ 0.1	4.2	△ 0.1	100
R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋	1,500	3,118.11	96.3	2008年 2月	1,750	20	1,530	219	1,760	4.0	△ 0.1	1,740	4.0	△ 0.1	4.2	△ 0.1	75
R-035	プライムメゾン菅場公園	愛知県名古屋	801	2,163.98	96.5	2006年 11月	971	12	808	162	979	4.2	△ 0.1	968	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	44
R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	894.64	97.0	2008年 1月	957	25	755	201	979	3.5	△ 0.1	948	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	36
R-037	エスティメゾン板橋C 6	東京都板橋区	2,560	4,036.66	97.6	2008年 3月	2,960	60	2,435	524	3,000	3.7	△ 0.1	2,940	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	118
R-038	シャームメゾンステージ博多	福岡県福岡市	2,360	9,614.80	100.0	2005年 1月	2,910	80	2,296	613	2,890	4.3	△ 0.1	2,920	3.5	△ 0.2	4.5	△ 0.1	142
R-039	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	1,611.54	97.2	2006年 9月	1,500	70	1,182	317	1,530	3.5	△ 0.2	1,490	3.3	△ 0.2	3.7	△ 0.2	56
R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	2,275.24	96.1	2005年 2月	2,160	60	1,733	426	2,210	3.6	△ 0.1	2,140	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	85
R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋	1,950	4,427.65	92.5	2008年 10月	2,210	10	1,918	291	2,220	4.2	-	2,200	4.2	-	4.4	-	99
R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	2,040.35	96.4	2007年 2月	1,180	60	909	270	1,190	3.7	△ 0.2	1,170	3.5	△ 0.2	3.8	△ 0.2	45
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	1,798.97	100.0	2006年 6月	767	56	608	158	771	3.9	△ 0.2	762	3.7	△ 0.2	4.0	△ 0.2	31
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	2,240	-	1,902	337	2,250	4.2	△ 0.1	2,230	3.9	△ 0.1	4.4	△ 0.1	109
R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	2,324.65	93.7	2006年 2月	2,230	100	1,881	348	2,260	3.5	△ 0.2	2,210	3.3	△ 0.2	3.7	△ 0.2	84
R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	3,701.70	98.1	2004年 9月	3,820	△10	3,361	458	3,890	3.5	△ 0.1	3,790	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	145
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	100.0	2006年 2月	7,370	50	6,150	1,219	7,470	3.4	△ 0.1	7,330	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	261

ポートフォリオ一覧②

(2023年4月期(第17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	期末算定価額(百万円)		期末帳簿 価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI (百万円)		
							前期比	前期比			収益価格 (百万円)	直接還元率(%)	収益価格 (百万円)	割引率(%)	最終還元率(%)				
																前期比		前期比	前期比
R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	1,050	2,016.79	92.7	2008年 8月	1,160	-	1,043	116	1,170	4.1	-	1,150	4.2	-	4.3	-	51
R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	812	2,168.59	96.2	2007年 7月	939	13	830	108	948	4.2	△ 0.1	935	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	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	1,360	20	1,150	209	1,360	4.6	△ 0.1	1,360	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	73
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	1,790	-	1,612	177	1,820	4.2	-	1,770	4.1	-	4.4	-	79
R-052	エステメゾン千石	東京都文京区	1,360	1,498.13	98.4	2009年 8月	1,520	40	1,324	195	1,550	3.4	△ 0.1	1,510	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	55
R-053	エステメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	2,352.90	98.8	2010年 2月	2,650	70	2,212	437	2,700	3.4	△ 0.1	2,630	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	94
R-054	エステメゾン戸越	東京都品川区	1,770	1,943.17	100.0	2009年 6月	2,110	50	1,704	405	2,160	3.4	△ 0.1	2,090	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	76
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	1,840	40	1,584	255	1,880	3.8	△ 0.1	1,820	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	75
R-056	エステメゾン白金台	東京都品川区	2,400	2,675.11	91.4	2003年 9月	3,180	130	2,367	812	3,210	3.2	△ 0.2	3,150	3.0	△ 0.2	3.3	△ 0.2	106
R-057	エステメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	1,889.50	94.2	2009年 4月	2,080	80	1,587	492	2,140	3.4	△ 0.1	2,060	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	75
R-058	エステメゾン元麻布	東京都港区	1,540	1,199.86	100.0	2009年 11月	1,870	50	1,500	369	1,910	3.2	△ 0.1	1,850	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	63
R-059	エステメゾン都立大学	東京都目黒区	861	1,035.78	100.0	2009年 2月	1,040	40	835	204	1,060	3.3	△ 0.1	1,030	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	36
R-060	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	1,073.59	97.4	2009年 5月	1,190	30	984	205	1,210	3.5	△ 0.1	1,180	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	44
R-061	エステメゾン中野	東京都中野区	1,870	2,023.72	93.9	2009年 6月	2,110	60	1,798	311	2,140	3.5	△ 0.1	2,090	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	79
R-062	エステメゾン新中野	東京都中野区	1,020	1,107.57	100.0	2009年 10月	1,120	20	971	148	1,140	3.6	△ 0.1	1,110	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	42
R-063	エステメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	1,299.60	100.0	2009年 2月	1,120	30	948	171	1,140	3.5	△ 0.1	1,110	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	41
R-064	エステメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	1,531.89	100.0	2009年 10月	1,290	30	1,096	193	1,310	3.6	△ 0.1	1,280	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	49
R-065	エステメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	1,527.52	96.4	2009年 3月	1,380	30	1,122	257	1,410	3.4	△ 0.1	1,370	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	49
R-066	エステメゾン押上	東京都墨田区	2,490	3,180.90	98.0	2010年 4月	2,900	80	2,370	529	2,950	3.6	△ 0.1	2,880	3.6	△ 0.1	3.8	△ 0.1	111
R-067	エステメゾン赤羽	東京都北区	3,290	4,302.84	98.2	2009年 11月	3,700	60	3,208	491	3,760	3.7	△ 0.1	3,680	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	145
R-068	エステメゾン王子	東京都北区	1,650	2,289.44	97.8	2010年 7月	1,890	30	1,548	341	1,920	3.7	△ 0.1	1,880	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	74
R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	1,650.66	97.0	2012年 11月	2,040	130	1,483	556	2,060	3.2	△ 0.2	2,020	3.0	△ 0.2	3.3	△ 0.2	68
R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	1,382.32	90.6	2012年 11月	1,740	80	1,360	379	1,760	3.2	△ 0.2	1,720	3.0	△ 0.2	3.3	△ 0.2	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	97.3	2013年 3月	2,280	100	1,843	436	2,320	3.4	△ 0.2	2,260	3.2	△ 0.2	3.6	△ 0.2	81
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	3,610	190	2,857	752	3,630	3.2	△ 0.2	3,600	3.0	△ 0.2	3.4	△ 0.2	119
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	636	12	585	50	647	3.6	△ 0.1	631	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	25
R-074	エステメゾン葵	愛知県名古屋	2,460	4,809.68	96.5	2007年 10月	2,630	30	2,325	304	2,670	4.0	△ 0.1	2,610	4.0	△ 0.1	4.2	△ 0.1	113
R-075	エステメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	5,213.51	99.3	2006年 2月	2,780	80	2,534	245	2,840	3.8	△ 0.1	2,760	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	115
R-076	エステメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	9,469.65	97.7	2008年 1月	10,700	600	7,821	2,878	10,800	3.3	△ 0.2	10,600	3.1	△ 0.2	3.4	△ 0.2	368
R-077	エステメゾン大島	東京都江東区	8,630	9,905.97	98.7	2007年 9月	12,000	600	8,220	3,779	12,100	3.3	△ 0.2	11,800	3.1	△ 0.2	3.4	△ 0.2	411
R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2,070	5,704.63	92.0	2007年 4月	2,240	20	2,130	109	2,270	4.4	△ 0.1	2,230	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	107
R-079	エステメゾン鶴舞	愛知県名古屋	4,490	13,812.40	100.0	1999年 11月	5,080	10	4,487	592	5,130	4.5	△ 0.1	5,060	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	244
R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	2,180.78	98.9	2013年 5月	2,260	40	1,805	454	2,300	3.5	△ 0.1	2,240	3.5	△ 0.1	3.7	△ 0.1	83
R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	2,107.88	95.5	2014年 2月	2,250	20	1,865	384	2,300	3.5	△ 0.1	2,230	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	81
R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	7,360.37	92.4	2008年 12月	3,280	80	3,000	279	3,300	4.0	△ 0.2	3,250	3.8	△ 0.2	4.1	△ 0.2	148
R-083	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	6,019.09	97.7	2009年 11月	2,070	50	1,783	286	2,070	4.1	△ 0.2	2,060	3.9	△ 0.2	4.2	△ 0.2	99
R-084	プライムメゾン鶴々川	北海道札幌市	1,250	4,102.08	97.3	2009年 10月	1,290	40	1,159	130	1,290	4.1	△ 0.2	1,290	3.9	△ 0.2	4.2	△ 0.2	63
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	99.4	2011年 2月	2,495	31	2,105	389	2,370	4.6	△ 0.1	2,360	4.4	△ 0.1	4.7	△ 0.1	127
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	2,120	40	1,798	321	2,140	3.9	△ 0.1	2,110	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	87
R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	3,010.66	100.0	2014年 6月	5,930	370	4,224	1,705	6,010	2.9	△ 0.2	5,850	2.7	△ 0.2	3.0	△ 0.2	178
R-088	シャームゾンステージ金沢西泉	石川県金沢市	1,080	4,634.50	100.0	2007年 9月	990	12	988	1	1,000	4.9	△ 0.1	986	4.7	△ 0.1	5.1	△ 0.1	55
R-089	エステメゾン鶴の森	三重県四日市市	830	2,280.00	100.0	2009年 4月	836	4	748	87	844	5.0	△ 0.1	833	4.8	△ 0.1	5.2	△ 0.1	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	98.1	2010年 1月	1,560	10	1,361	198	1,570	4.1	△ 0.1	1,560	3.9	△ 0.1	4.2	△ 0.1	69
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	5,461.13	95.9	2014年 6月	5,180	20	4,546	633	5,270	3.8	-	5,080	3.6	-	4.0	-	211
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	6,340	30	5,137	1,202	6,370	4.2	△ 0.2	6,310	4.0	△ 0.2	4.3	△ 0.2	308
R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	1,972.59	91.5	2014年 7月	2,720	-	2,366	353	2,770	3.4	-	2,660	3.2	-	3.6	-	97
R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	2,879.20	95.1	2014年 12月	3,280	-	2,884	395	3,350	3.5	-	3,210	3.3	-	3.7	-	121

ポートフォリオ一覧③

(2023年4月期(第17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	期末算定価額(百万円)		期末帳簿 価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI (百万円)		
							前期比	収益価格 (百万円)			直接還元率(%)		収益価格 (百万円)	割引率(%)		最終還元率(%)			
											前期比	前期比		前期比	前期比				
R-096	エステメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	2,225.52	94.7	2005年 8月	1,260	60	1,046	213	1,270	3.8	△ 0.2	1,250	3.5	△ 0.2	4.0	△ 0.2	50
R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	3,923.76	90.3	2015年 6月	5,380	-	4,751	628	5,500	3.4	-	5,250	3.2	-	3.6	-	193
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	91.6	2015年 10月	4,270	10	4,070	199	4,380	3.4	△ 0.1	4,220	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	156
R-100	エステメゾン森下	東京都墨田区	655	748.92	96.6	2017年 2月	740	29	624	115	752	3.6	△ 0.2	735	3.4	△ 0.2	3.8	△ 0.2	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	94.7	2016年 5月	11,100	300	7,870	3,229	11,400	3.2	△ 0.1	11,000	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	367
R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	3,921.35	95.1	2017年 1月	4,770	130	3,643	1,126	4,870	3.4	△ 0.1	4,720	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	168
R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	2,033.06	88.9	2016年 10月	2,150	50	1,661	488	2,200	3.4	△ 0.1	2,130	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	76
R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	1,779.17	97.2	2017年 1月	3,380	70	2,499	880	3,470	3.2	△ 0.1	3,340	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	113
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	85.3	2011年 1月	4,760	90	3,384	1,375	4,860	3.3	△ 0.1	4,720	3.4	△ 0.1	3.5	△ 0.1	164
R-106	エステメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	23,538.78	97.4	2008年 2月	7,680	220	5,659	2,020	7,870	-	-	7,600	3.7	△ 0.1	-	-	365
R-108	エステメゾン井尻	福岡県福岡市	390	1,430.60	100.0	2008年 1月	437	6	433	3	439	4.3	△ 0.1	436	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	20
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	2,540	80	2,032	507	2,570	3.4	△ 0.2	2,520	3.2	△ 0.2	3.6	△ 0.2	88
R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	2,423.46	90.9	2018年 3月	3,070	70	2,579	490	3,110	3.4	△ 0.2	3,050	3.2	△ 0.2	3.6	△ 0.2	108
R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	2,259.40	85.5	2018年 11月	2,600	90	2,167	432	2,650	3.5	△ 0.2	2,580	3.3	△ 0.2	3.7	△ 0.2	93
R-112	エステメゾン横浜青葉台 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	170	2,988	671	1,740	3.9	△ 0.2	1,690	3.7	△ 0.2	4.1	△ 0.2	153
						1990年 7月					1,990	4.0	△ 0.2	1,930	3.8	△ 0.2	4.2	△ 0.2	
R-113	エステメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	1,731.52	100.0	2006年 2月	665	2	658	6	671	4.8	△ 0.1	663	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	36
R-114	シャームゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市	865	2,552.40	100.0	2006年 1月	949	15	865	83	962	4.0	△ 0.2	944	3.8	△ 0.2	4.2	△ 0.2	43
R-115	エステメゾン東別院	愛知県名古屋	2,190	4,856.22	100.0	2009年 2月	2,230	20	2,262	△32	2,240	4.2	△ 0.1	2,220	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	101
R-116	エステメゾン菅場	愛知県名古屋	900	2,170.80	96.2	2012年 2月	951	2	932	18	961	4.4	△ 0.1	946	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	44
R-117	エステメゾン白壁南	愛知県名古屋	660	1,240.28	100.0	2014年 1月	697	5	679	17	702	4.2	△ 0.1	695	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	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	2,740	70	2,632	107	2,820	3.2	△ 0.1	2,710	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	91
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	2,480	60	2,351	128	2,540	3.2	△ 0.1	2,450	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	82
R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区	1,530	1,499.10	100.0	2019年 2月	1,600	20	1,567	32	1,630	3.4	△ 0.1	1,580	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	56
R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区	10,000	6,033.98	97.0	2019年 11月	11,100	300	10,183	916	11,400	3.2	△ 0.1	11,000	3.3	△ 0.1	3.4	△ 0.1	369
R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区	4,800	4,557.89	95.6	2019年 2月	5,110	110	4,942	167	5,230	3.4	△ 0.1	5,060	3.5	△ 0.1	3.6	△ 0.1	180
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	97.3	2018年 7月	10,900	-	11,056	△156	10,700	-	-	11,000	4.1	△ 0.1	-	-	540
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	93.7	2020年 2月	2,670	150	2,256	413	2,680	3.1	△ 0.2	2,660	2.9	△ 0.2	3.2	△ 0.2	83
住居計			270,466	422,988.49	97.2	-	317,384	7,291	264,490	52,893	322,109	-	-	314,350	-	-	-	-	12,316
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	18,092.98	100.0	2010年 5月	16,800	△1,300	16,636	163	17,100	3.6	-	16,500	3.4	-	3.8	-	656
ホテル計			17,200	18,092.98	100.0	-	16,800	△1,300	16,636	163	17,100	-	-	16,500	-	-	-	-	656
ポートフォリオ合計			554,466	577,056.60	96.5	-	650,544	7,451	537,989	112,554	665,689	-	-	642,360	-	-	-	-	23,691

■ 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Gemini1匿名組合出資持分	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	480	12.4	2006年 1月
合同会社Gemini2匿名組合出資持分	人形町 P R E X	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、「DATABOOK」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。
- ・「期末算定価額」、「収益価格」、「直接還元率」、「割引率」、「最終還元率」及び「鑑定NOI」は、各不動産鑑定評価書又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された数値に基づき記載しています。
- ・「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

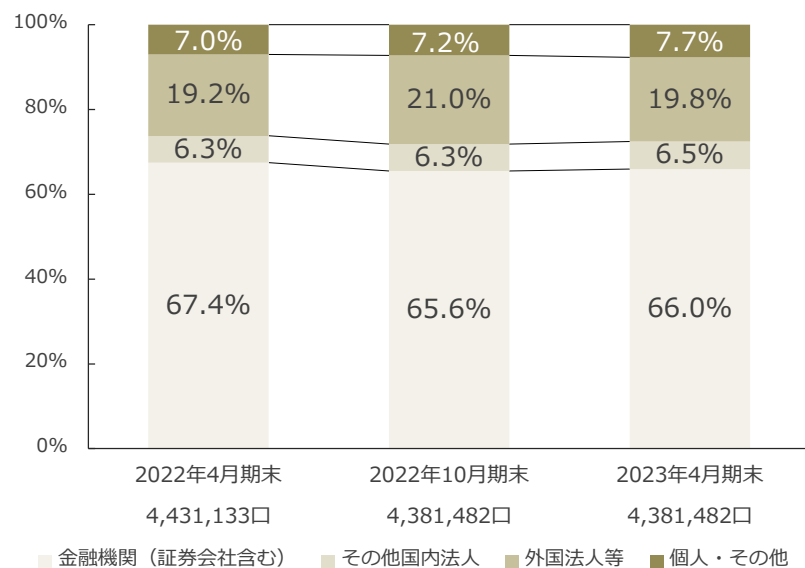
所有者別投資口数

所有者区分	2022年10月期末		2023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	313,526	7.2	337,460	7.7	+23,934	+0.5
金融機関	2,728,418	62.3	2,723,619	62.2	△4,799	△0.1
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	339,080	7.7	298,592	6.8	△40,488	△0.9
信託銀行	2,039,837	46.6	2,079,983	47.5	+40,146	+0.9
生命保険会社	70,144	1.6	66,894	1.5	△3,250	△0.1
損害保険会社	—	—	—	—	—	—
信用金庫	121,698	2.8	120,546	2.8	△1,152	—
その他	157,659	3.6	157,604	3.6	△55	—
その他国内法人	275,592	6.3	283,657	6.5	+8,065	+0.2
外国法人等	918,266	21.0	866,841	19.8	△51,425	△1.2
証券会社	145,680	3.3	169,905	3.9	+24,225	+0.6
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	2022年10月期末		2023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)
個人・その他	20,205	95.5	22,306	95.9	+2,101
金融機関	204	1.0	198	0.9	△6
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	44	0.2	41	0.2	△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	71	0.3	69	0.3	△2
その他	75	0.4	74	0.3	△1
その他国内法人	392	1.9	408	1.8	+16
外国法人等	332	1.6	334	1.4	+2
証券会社	21	0.1	24	0.1	+3
合計	21,154	100.0	23,270	100.0	+2,116

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 (2023年4月期(第17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)	1,160,050	26.5%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	694,467	15.9%
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)	194,943	4.4%
SMBC日興証券株式会社	100,108	2.3%

主な組入れグローバルインデックス

- 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
- Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

資産運用会社の概要

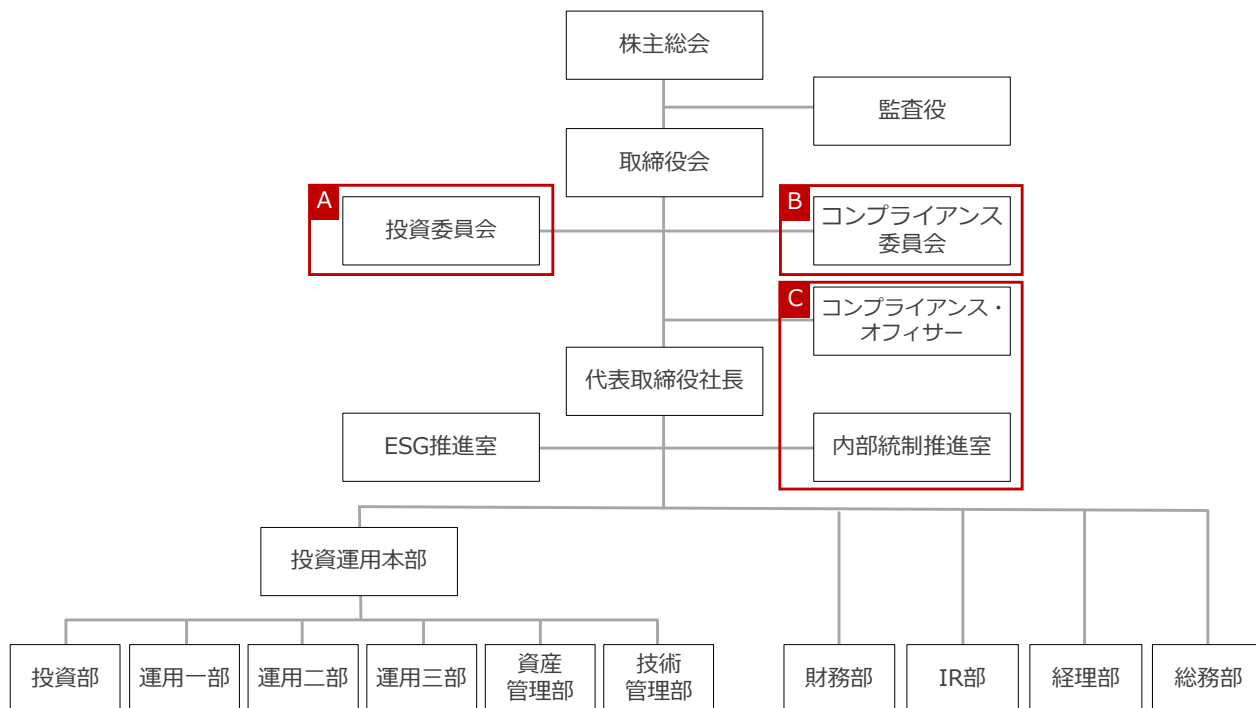
▶ 資産運用会社の概要



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
役職員数	63名 (2023年4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 (2) 第96411号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第2791号
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% (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。

▶ 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、投資運用本部長、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、本運用資産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のでき、かつ、不動産鑑定士又は弁護士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。

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のでき、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、「外部成長」の欄を除き特段の記載がない場合、2023年4月期（第17期）末現在を記載しています。

P.7(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。本資料において同じです。

P.9(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。本資料において同じです。

P.11(【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「エンドテナント平均賃料単価」は、各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づく月額賃料(駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。)の合計を賃貸面積(坪)の合計で除して記載しています。ただし、同日時点のフリーレント等は適用せず、売上歩合賃料については過去1年間の平均値を用いています。
- 「ポートフォリオ一覧」の「オフィスビルポートフォリオ合計(賃料固定型ML考慮後)」の「エンドテナント平均賃料単価」は、各物件のエンドテナント平均賃料単価(ただし、本町ガーデンシティ(オフィス部分)については賃料固定型ML契約に基づく賃料単価)を賃貸面積で加重平均して算出しています。

P.15(【内部成長】オフィスビル：賃料動向)

- 「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。なお、各期末時点のオフィスビルポートフォリオを基に、一棟貸しテナント物件の「御殿山S Hビル」及び賃料固定型MLを採用する「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」を除いて算出しています。

P.20(【内部成長】住居：稼働率推移)

- 「東京23区部屋タイプ別稼働率」は、サブ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.28(【外部成長】積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み)

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

P.29(【外部成長】鑑定評価額の推移)

- 「平均キャップレート」は、各物件の直接還元法における還元利回りを各物件の鑑定評価額で加重平均して算出しています。各物件についての還元利回り及び鑑定評価額についての詳細はP.47～P.49をご参照下さい。

各用語について

P.30(【外部成長】1口当たり分配金とNAVの推移)

- 「1口当たりNAV」は、各期末時点の貸借対照表上の純資産に含み益を加えた時価ベースの純資産額から分配金総額を控除した金額(NAV)に基づき算出して記載しています。本資料において同じです。
- 第7期以前の1口当たり分配金及びNAVは、2018年5月1日に投資口1口につき2口の割合の投資口分割を実施したため、投資口分割調整前の実績値を2で除した金額を記載しています。

P.40(ポートフォリオサマリー))

- 「平均築年数」は、2023年4月期(第17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。
- 「本町ガーデンシティ」については、特段の記載がない限り、用途別の数値の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分をそれぞれ1物件として算出し、ポートフォリオ全体、エリア別、築年数別の分布状況等の数値の算出にあたっては建物全体を1物件として算出しています。本資料において同じです。

P.47~49(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。「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」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。

<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、保有物件のうち「セントレジスホテル大阪」を「StR大阪」、「ザ・リッツ・カールトン京都」を「RC京都」、さらに本投資法人が用いる賃貸借スキームの1つである「賃料固定型マスターリース」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、棒グラフ及び円グラフ上の比率は、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。



積水ハウス・リート投資法人