積水ハウス・リート投資法人

2019年10月期（第10期）決算説明会資料

2019年12月16日

第10期

赤坂ガーデンシティ

本町南ガーデンシティ

プライムメゾン本郷

プライムメゾン蔵前

Presentation Material

2019年5月1日～
2019年10月31日

ガーデンシティ品川御殿山

プライムメゾン三田綱町

エスティメゾン横浜青葉台ノース

エスティメゾン横浜青葉台サウス

目次

	Summary	・・・	2
1.	決算概要並びに今後の運用状況の予想	・・・	5
2.	外部成長	・・・	11
3.	内部成長	・・・	15
4.	財務の状況	・・・	23
5.	成長戦略	・・・	26
6.	ESGへの取組み	・・・	29
	Appendix	・・・	35
	注記表	・・・	56

＜本資料の説明にあたって＞

- 本投資法人は、2018年5月1日を効力発生日として積水ハウス・レジデンシャル投資法人と合併しました。
  本書において、本投資法人を「SHR」、積水ハウス・レジデンシャル投資法人を「SHI」と略記する場合があります。
- 本書において、「2017年9月期（第24期）」及び「2018年4月期（第25期）」は、SHIにおける合併直前の過去2期分の計算期間を意味します。
  なお、SHIの最終事業年度である「2018年4月期（第25期）」については、営業期間は7か月間に変更されており、 2017年10月1日から2018年4月30日までの7か月間の数値を記載しています。
- 本書において、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」と略記することがあります。
- 本書において、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。
- 特段の記載のない限り、金額は単位未満切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

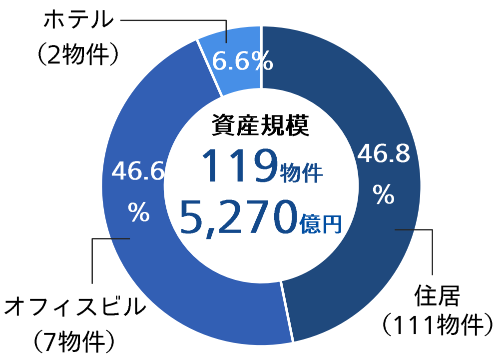
本投資法人の概要

質の高い「住居・オフィスビル」を中核資産とする安定性の高い「総合型リート」

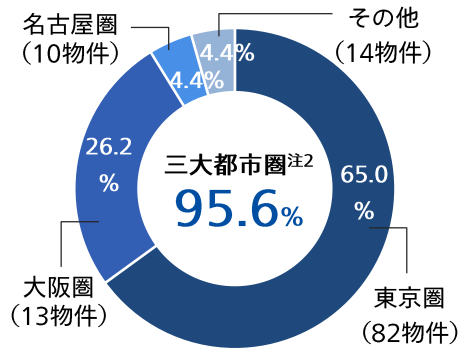
- 「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティへの重点投資
- 積水ハウスグループによる多様なサポートを最大限に活用した成長戦略
- 安定的かつ健全な財務運営による強固な財務基盤

ポートフォリオ情報

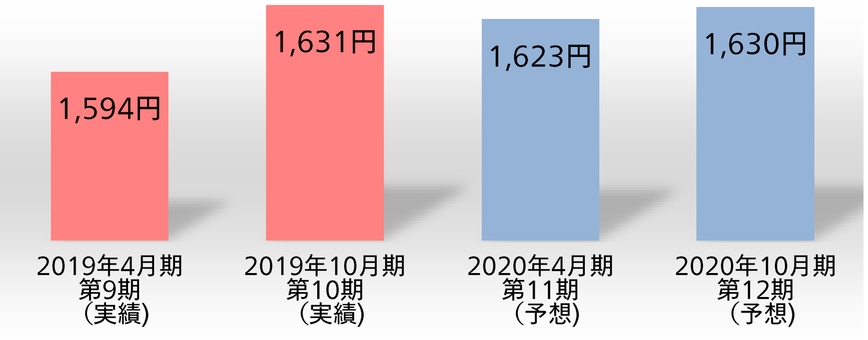
用途比率注1



エリア比率注1



1口当たり分配金の実績と予想



SEKISUI HOUSE GROUP

積水ハウスグループからの取得比率注1 75.4%
3,974億円 / 57物件

積水ハウス	3,808億円 / 46物件
積和不動産各社(7社)注3	165億円 / 11物件

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）

稼働率（2019年10月末時点）	98.1%	居住用不動産　：97.5% 商業用不動産等：99.9%
平均築年数注4	10.1年	居住用不動産　：11.1年 商業用不動産等：　9.3年
プライム・プロパティ比率注1、注5 （プライム・プロパティについてはp.38をご参照ください）	91.5%（119物件中92物件が該当）	

財務情報

出資総額	1,492億円（発行済投資口数 4,288,666口）
有利子負債総額	2,442億円
LTV（2019年10月末時点）	44.6%

※　特段の記載のない限り、本書の日付現在の情報に基づき記載しています。また、各比率については小数第2位を四捨五入しているため、合計が100%とはならない場合があります。以下同じです。
※　本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

エグゼクティブサマリー

1 1口当たり分配金は前期実績を上回る1,600円台に到達し、今後も安定確保できる見通し

- 2019年10月期（第10期）の1口当たり分配金は1,631円と、前期実績を37円（2.3%）、2019年6月18日公表予想を44円（2.8%）上回って着地
- 1口当たり予想分配金は、2020年4月期（第11期）を1,623円（当初予想比+7円）に増額修正、2020年10月期（第12期）を1,630円と予想し、当面の分配金目標1口当たり1,600円台の安定確保は達成できる見通し

2 合併後初の公募増資及び資産の入替えによりポートフォリオの強化を推進

- 2019年6月にSHR初のグローバル･オファリング（第4回PO）により、積水ハウスから住居4物件及びオフィスビル3物件、計7物件･701億円を取得
- 2019年9月には鑑定評価額を大きく上回る譲渡価格でエスティメゾン横浜を売却し譲渡益を計上するとともに、譲渡代金を活用し、積水ハウスからエスティメゾン横浜青葉台サウスを取得

3 資産規模の拡大に伴うポートフォリオの分散の進展と良好な市況を捉えた内部成長機会の創出

- 賃料固定型マスターリースを採用しているオフィスビル物件の一部について、内部成長の追求を企図しパススルー型マスターリースへ変更
- 住居物件については、安定した高稼働を背景に賃料の上昇等が継続
- ホテル物件については安定的なキャッシュフローを確保するとともに、着実に成長し増収となる見込み

1口当たり分配金1,800円台の早期達成を中期目標とする新たな成長戦略を策定

活況な不動産マーケットと強固なスポンサーサポートを最大限活用し、投資主価値の最大化を目指す

1. 決算概要並びに今後の運用状況の予想

2019年10月期（第10期）の決算概要（1）

■ 第10期実績と第9期実績の比較

（百万円）

	2019年4月期（第9期）実績	2019年10月期（第10期）実績	第9期実績比
営業収益	12,369	14,683	+2,313
営業利益	6,627	8,226	+1,598
経常利益	5,894	7,406	+1,511
当期純利益	5,894	7,405	+1,511
一時差異等調整積立金（RTA）取崩額	102	364	+262
圧縮積立金繰入額	−	△775	△775
分配総額	5,996	6,994	+998
1口当たり分配金	1,594円	1,631円	+37円
NOI	9,915	11,123	+1,207
NOI利回り注1	4.4%	4.3%	△0.1pt
償却後NOI	7,726	8,754	+1,027
償却後NOI利回り注1	3.5%	3.4%	△0.1pt
期中平均稼働率注2	98.1%	97.7%	△0.4pt

（百万円）

第9期実績比の主な差異要因

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		+804
・不動産賃貸事業利益の増加		+1,027
第4回POによる取得資産	+1,022	
EM横浜の大口テナント退去及び譲渡に伴う減少	△47	
EM横浜青葉台サウス取得に伴う増加	+7	
その他既存物件	+45	
居住用不動産	△122	
商業用不動産等	+168	
・販売費及び一般管理費の増加		△233

営業外損益

・営業外収益の増加	+19
・営業外費用の増加	△106

一時差異等調整積立金（RTA）取崩額

・税会不一致額の増加	+262

（うち、EM横浜の税務上の譲渡益と会計上の譲渡益の差額　+251）

圧縮積立金繰入額

・EM横浜の譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保	△775

※　本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

2019年10月期（第10期）の決算概要（2）

■ 第10期実績と第10期業績予想（2019年6月18日公表）の比較

（百万円）

	2019年10月期（第10期） 2019/6/18 公表予想	2019年10月期（第10期） 実績	第10期 予想比
営業収益	13,849	14,683	+833
営業利益	7,475	8,226	+750
経常利益	6,636	7,406	+769
当期純利益	6,635	7,405	+769
一時差異等調整積立金（RTA）取崩額	170	364	+194
圧縮積立金繰入額	–	△775	△775
分配総額	6,806	6,994	+188
1口当たり分配金	1,587円	1,631円	+44円
NOI	11,060	11,123	+62
NOI利回り[注1]	4.3%	4.3%	–
償却後NOI	8,685	8,754	+69
償却後NOI利回り[注1]	3.4%	3.4%	–
期中平均稼働率[注2]	97.6%	97.7%	+0.1pt

（百万円）

第10期予想比の主な差異要因

	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	+804
・不動産賃貸事業利益の増加	+69
第4回POによる取得資産 △5	
EM横浜の譲渡に伴う増加 +13	
EM横浜青葉台サウス取得に伴う増加 +7	
その他既存物件 +53	
（居住用不動産 +13 / 商業用不動産等 +40）	
・販売費及び一般管理費の増加	△122
営業外損益	
・営業外収益の増加	+2
・営業外費用の減少	+16
一時差異等調整積立金（RTA）取崩額	
・税会不一致額の増加（EM横浜の税務上と会計上の譲渡益の差額）	+251
・EM横浜の大口テナント退去に伴う減少利益の補てんの取りやめ（EM横浜の譲渡により譲渡益を獲得したため）	△56
圧縮積立金繰入額	
・EM横浜の譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保	△775

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

2020年4月期（第11期）及び2020年10月期（第12期）の業績予想

■ 第11期予想と第10期実績の比較及び第12期予想と第11期予想の比較

（百万円）

	2019年10月期（第10期）実績	2020年4月期（第11期）		2020年10月期（第12期）	
		予想	第10期実績比	予想	第11期予想比
営業収益	14,683	14,526	△157	14,765	+238
営業利益	8,226	7,694	△532	7,718	+24
経常利益	7,406	6,804	△601	6,832	+27
当期純利益	7,405	6,803	△601	6,831	+27
一時差異等調整積立金（RTA）の取崩額	364	117	△246	136	+18
圧縮積立金繰入額（△）又は取崩額	△775	38	+814	22	△16
分配総額	6,994	6,960	△34	6,990	+30
1口当たり分配金	1,631円	1,623円	△8円	1,630円	+7円
NOI	11,123	11,444	+320	11,453	+9
NOI利回り	4.3%	4.3%	－	4.3%	－
償却後NOI	8,754	9,035	+281	9,028	△6
償却後NOI利回り	3.4%	3.4%	－	3.4%	－
期中平均稼働率	97.7%	97.8%	+0.1pt	97.6%	△0.2pt

（百万円）

第10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

・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		+281
第10期取得資産の通期稼働	+290	
EM横浜の譲渡に伴う増加	+4	
その他既存物件	△14	
居住用不動産	△29	
商業用不動産等	+15	
・販売費及び一般管理費の増加		△8

営業外損益

・営業外収益の減少	△45
・営業外費用の増加	△23

第11期予想と第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		△6
第10期取得資産	△57	
その他既存物件	+50	
居住用不動産	△39	
商業用不動産等	+90	
・販売費及び一般管理費の減少		+30

営業外損益

・営業外収益の増加	+3
・営業外費用の増加	△0

<RTA及び圧縮積立金の活用方針>

RTA 税会不一致の発生に伴う課税負担の回避に優先して活用： RTAの取崩し終了後は一時差異等調整引当額（ATA）として利益超過分配を実施
分配金水準の安定化等への活用は圧縮積立金の取崩しが終了後にRTAの残高がある場合に限る

圧縮積立金 分配金水準の安定化又は向上を図るための施策に活用：RTAの取崩しが終了し、ATAとしての分配が開始するまでの各営業期間にて取崩す方針

※ 詳細はp.37をご参照ください。

用途別NOI及びNOI利回りの実績と予想

住居	2019年10月期（第10期）2019/6/18公表予想	2019年10月期（第10期）実績	増減	2020年4月期（第11期）予想	2020年10月期（第12期）予想
営業収益	7,600百万円	7,624百万円	+23百万円	7,730百万円	7,691百万円
NOI / NOI利回り	5,578百万円 / 4.5%	5,596百万円 / 4.6%	+17百万円	5,652百万円 / 4.6%	5,623百万円 / 4.6%
償却後NOI /償却後NOI利回り	4,106百万円 / 3.4%	4,130百万円 / 3.4%	+23百万円	4,175百万円 / 3.4%	4,133百万円 / 3.4%
期中平均稼働率	96.7%	96.9%	+0.2pt	97.1%	96.8%

オフィスビル	2019年10月期（第10期）2019/6/18公表予想	2019年10月期（第10期）実績	増減	2020年4月期（第11期）予想	2020年10月期（第12期）予想
営業収益	5,491百万円	5,497百万円	+6百万円	6,033百万円	6,277百万円
NOI / NOI利回り	4,818百万円 / 4.2%	4,842百万円 / 4.2%	+24百万円	5,128百万円 / 4.2%	5,129百万円 / 4.2%
償却後NOI /償却後NOI利回り	4,025百万円 / 3.5%	4,052百万円 / 3.5%	+26百万円	4,310百万円 / 3.5%	4,309百万円 / 3.5%
期中平均稼働率	99.9%	99.9%	−	99.5%	99.7%

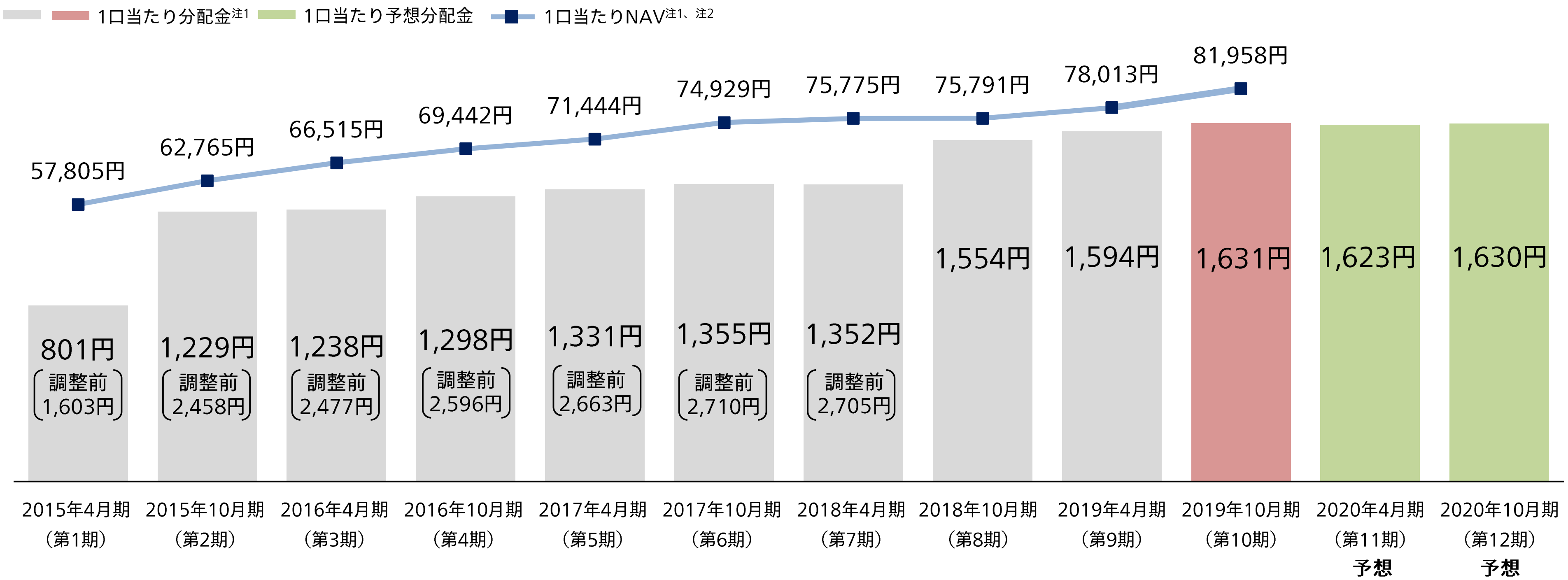
ホテル	2019年10月期（第10期）2019/6/18公表予想	2019年10月期（第10期）実績	増減	2020年4月期（第11期）予想	2020年10月期（第12期）予想
営業収益	757百万円	757百万円	−	762百万円	796百万円
NOI / NOI利回り	664百万円 / 3.8%	684百万円 / 3.9%	+20百万円	663百万円 / 3.8%	700百万円 / 4.0%
償却後NOI /償却後NOI利回り	552百万円 / 3.2%	571百万円 / 3.3%	+19百万円	549百万円 / 3.1%	586百万円 / 3.3%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	−	100.0%	100.0%

合計	2019年10月期（第10期）2019/6/18公表予想	2019年10月期（第10期）実績	増減	2020年4月期（第11期）予想	2020年10月期（第12期）予想
営業収益	13,849百万円	13,879百万円	+29百万円	14,526百万円	14,765百万円
NOI / NOI利回り	11,060百万円 / 4.3%	11,123百万円 / 4.3%	+62百万円	11,444百万円 / 4.3%	11,453百万円 / 4.3%
償却後NOI /償却後NOI利回り	8,685百万円 / 3.4%	8,754百万円 / 3.4%	+69百万円	9,035百万円 / 3.4%	9,028百万円 / 3.4%
期中平均稼働率	97.6%	97.7%	+0.1pt	97.8%	97.6%

継続的な投資主価値の向上

■ 1口当たり分配金と1口当たりNAVの推移

2018年4月期（第7期）以前（投資口2分割調整後） | 2018年10月期（第8期）以降（SHIとの合併後）



■ 2019年10月期(第10期)末の鑑定評価額と含み益の状況

	住居	オフィスビル	ホテル	ポートフォリオ全体	2019年4月期(第9期)末時点 ポートフォリオ全体
物件数注3	111物件	7物件	2物件	119物件	115物件
鑑定評価額合計	2,606億円	2,959億円	365億円	5,930億円	5,055億円
含み益	156億円	551億円	15億円	722億円	537億円
含み益比率注4	6.4%	22.9%	4.3%	13.9%（+2.0pt）注5	11.9%

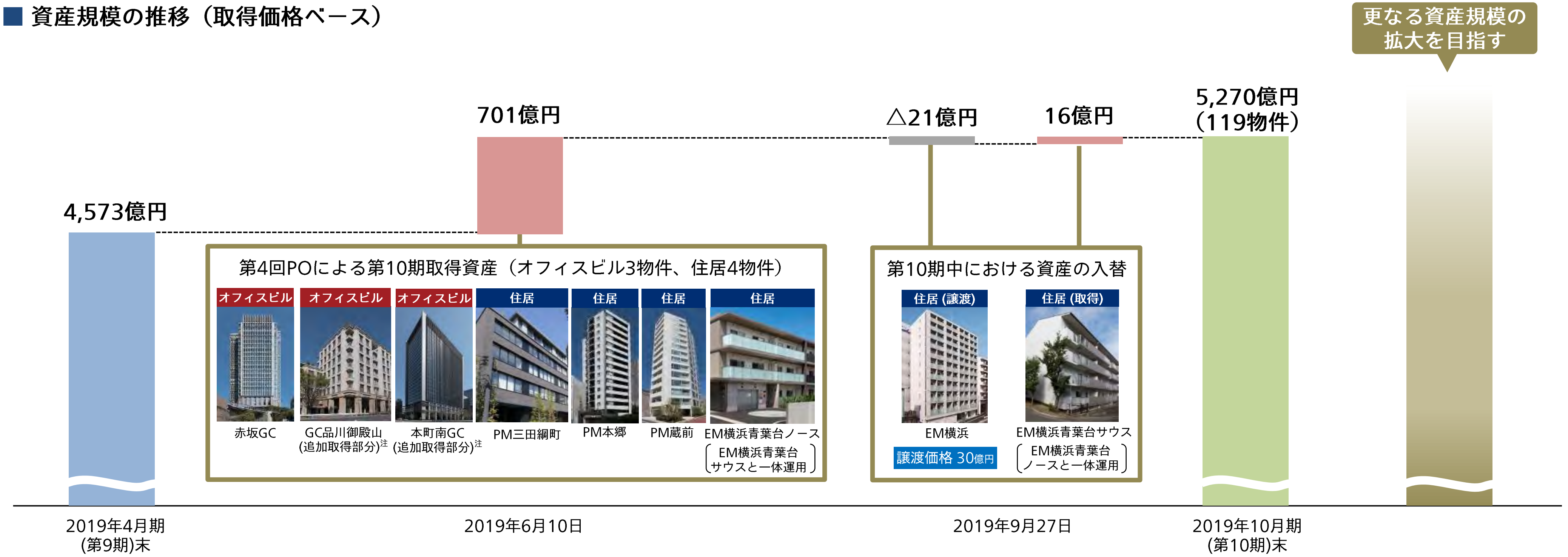
※　本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

2. 外部成長

2019年10月期（第10期）外部成長サマリー

2019年6月に実施した本投資法人初のグローバル・オファリング（第4回PO）を通じた資産規模の拡大と その後の運用資産の入替でポートフォリオの強化を推進

■ 資産規模の推移（取得価格ベース）



■ 第4回POの概要

形態	グローバル・オファリング（Reg.S+144A）
発行決議日	2019年5月23日
条件決定日	2019年6月3日
発行投資口数	総口数：526,575口 うち国内一般募集：371,356口 うち海外募集：130,144口 うち第三者割当：25,075口
発行価格	76,537円
発行価額	74,103円
調達金額	390億円（うち第三者割当分18億円）

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

■ 2019年4月期(第9期)末から2019年10月期(第10期)末までの投資口価格推移

※ 東証REIT指数の推移は、SHRの投資口価格の推移との比較を容易にするため、発行決議日である2019年5月23日における東証REIT指数の終値を、同日時点におけるSHR投資口の終値82,500円として換算したうえで表示しています。

エスティメゾン横浜青葉台サウスの取得

信用力の高いテナントに長期一括賃貸され、将来にわたり安定的なキャッシュフローが見込まれる住居物件を積水ハウスより取得

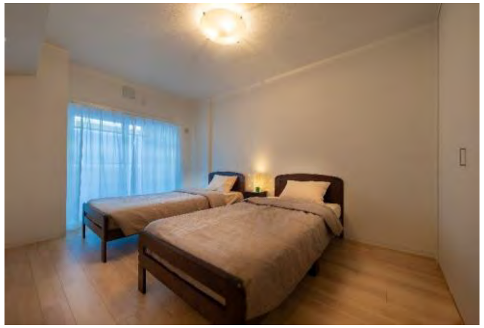
＜取得資産の特徴＞

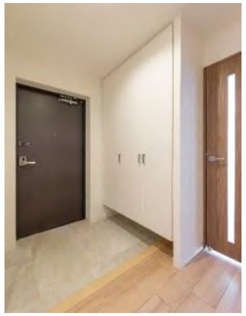
① 東急田園都市線「青葉台」駅から徒歩約9分に立地

② 信用力の高いエンドテナントに対し2039年3月末まで一括賃貸（契約期間：約20年間）されており、長期・安定的なキャッシュフローを創出可能

③ 築後約30年が経過しているものの本投資法人が取得する前に積水ハウスが大規模改修工事を実施し全面リフォーム済

④ 第4回POによる取得資産であるエスティメゾン横浜青葉台ノースと合わせて 「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し、一体運用





取得価格
1,660百万円
鑑定評価額 (2019年9月1日時点)
1,710百万円
鑑定NOI利回り注
償却前 5.1%
償却後 4.6%

所在地（住居表示）	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目28番地1
構造／階数	RC造／地下1階・地上6階（※）
竣工年月	1990年7月
賃貸可能面積	4,085.60㎡（賃貸可能住戸数39戸）
取得日	2019年9月27日
稼働率	100.0%
ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社 （パススルー型）

※ 登記上の階層表示で、敷地内高低差があるため当該表示としていますが、実質的には、地下1階地上4階建ての建物です。

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

エスティメゾン横浜の譲渡

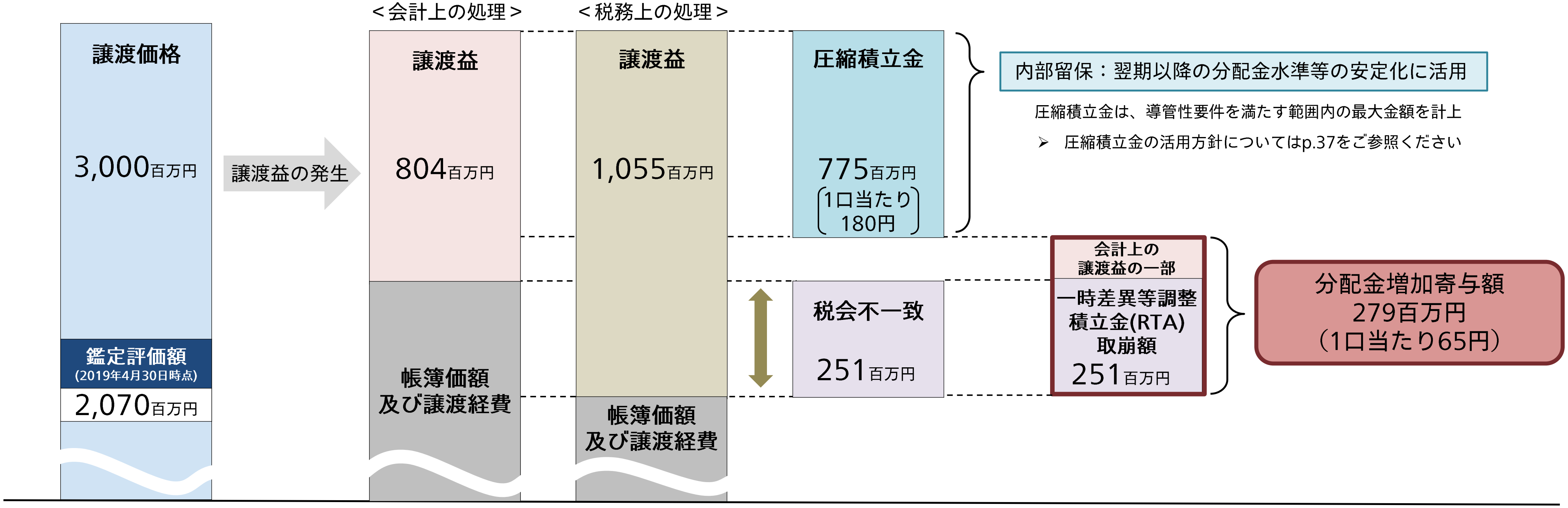
鑑定評価額を大きく上回る価格による譲渡を実現､分配金水準の安定化等を目的として譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保

大口テナントが退去したためリノベーション工事を実施する等の運用プランを検討していたが、第三者より購入の申し出を受け、
鑑定評価額2,070百万円を約45%上回る譲渡価格3,000百万円にて譲渡（譲渡価格をベースとした鑑定NOI利回り注は3.3%）
⇨ 譲渡代金の一部をエスティメゾン横浜青葉台サウスの取得資金に充当、残額は手元資金とし翌期以降の物件取得資金として活用予定

＜圧縮積立金を活用した内部留保と税会不一致の発生＞

① 会計上の譲渡益を804百万円計上。そのうち775百万円を圧縮積立金として内部留保し、分配金水準の安定化等に活用
② 会計上と税務上の帳簿価額が異なることから、税務上の譲渡益は1,055百万円となり、会計上の譲渡益との間で税会不一致が発生
③ 当該税会不一致相当額についての税負担回避のため、一時差異等調整積立金（RTA）を取崩し分配金原資へ充当
④ 2019年10月期(第10期)における分配金増加寄与額は279百万円（1口当たり分配金増加寄与額 65円）

■ 取引概要（イメージ図）



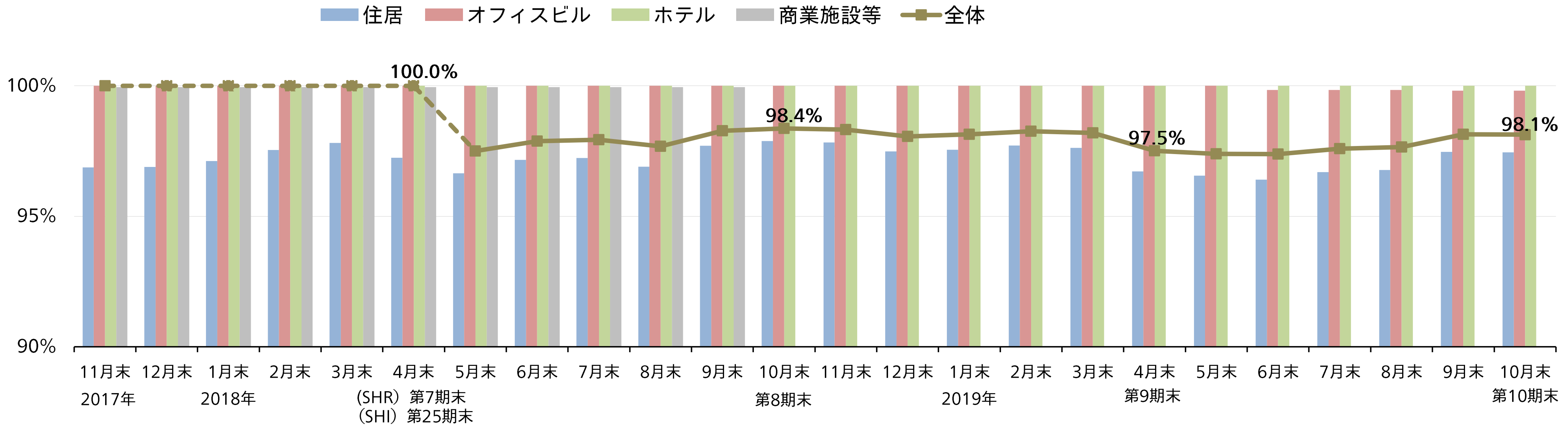
※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

3. 内部成長

稼働率の推移

ポートフォリオ全体の期中平均稼働率は前年同期を下回るも97.7%と高水準を維持
期末稼働率は住居が97.5%、オフィスビルはパススルー物件が増加するも99.8%、ホテルは100%と全用途で高位安定

■ 稼働率の月次推移



※ 2017年11月から2019年10月までの各月末においてSHR又はSHIが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。また、合併前である第7期以前の「全体」のグラフについては、SHR単体のポートフォリオ全体の稼働率を表しています。

■ 用途別稼働率

		2018年4月期（第7期／第25期）			2018年10月期（第8期）			2019年4月期（第9期）			2019年10月期（第10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
居住用不動産	住居	97.2%	97.2%	(3月末) 97.8%	97.9%	97.3%	(10月末) 97.9%	96.7%	97.5%	(11月末) 97.8%	97.5%	96.9%	(9月末) 97.5%
商業用不動産等	オフィスビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.8%	99.9%	(5月末) 100.0%
	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%	100.0%	–	100.0%	100.0%	–	–	–	–	–	–
2018年5月1日合併後ポートフォリオ全体					98.4%	97.9%	(10月末) 98.4%	97.5%	98.1%	(11月末) 98.3%	98.1%	97.7%	(9月末) 98.1%

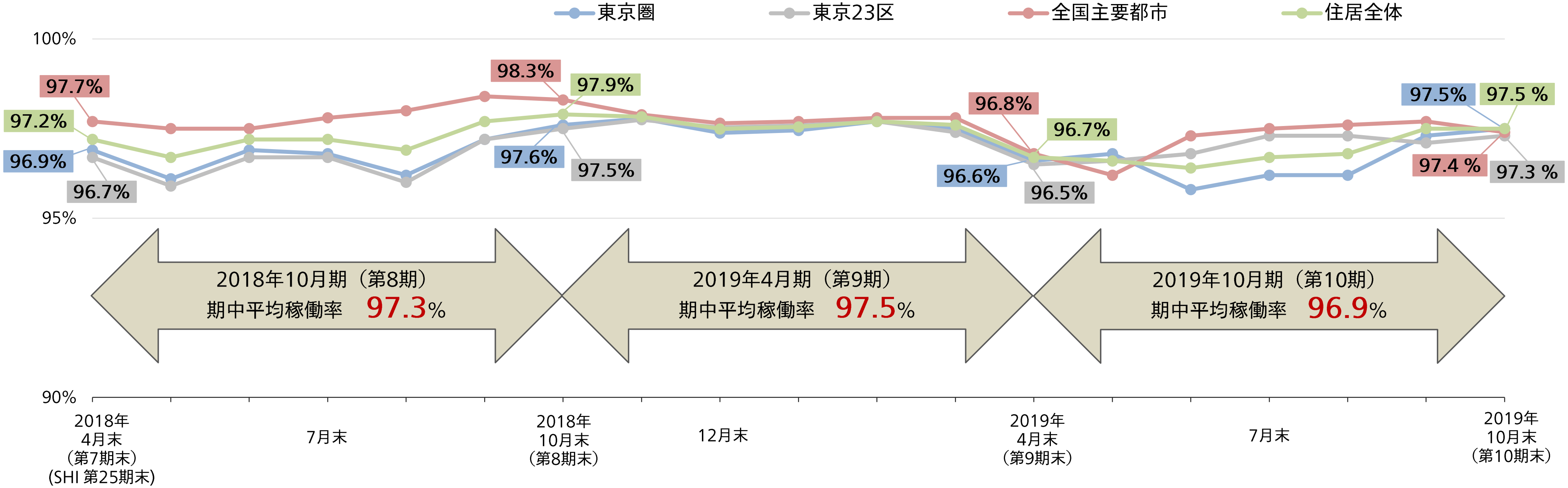
住居の稼働状況

東京圏の期中平均稼働率はEM横浜の大口テナント退去の影響を受け96.6%に低下するも東京23区は前年同期を上回る97.0%
全国主要都市も一部軟調なエリアがあるものの、全体としては堅調に推移。特に福岡市は好調

■ 住居における投資エリア別稼働率注

		東京圏		全国主要都市					合計
			東京23区		名古屋市	大阪市	福岡市	札幌市	
2018年10月期（第8期）	期末	97.6%	97.5%	98.3%	97.4%	96.8%	99.1%	97.8%	97.9%
	期中平均	96.8%	96.7%	97.9%	96.7%	96.0%	98.9%	97.6%	97.3%
2019年4月期（第9期）	期末	96.6%	96.5%	96.8%	95.7%	97.6%	97.9%	92.8%	96.7%
	期中平均	97.4%	97.4%	97.6%	96.6%	97.1%	99.1%	95.2%	97.5%
2019年10月期（第10期）	期末	97.5%	97.3%	97.4%	96.4%	96.4%	99.3%	93.4%	97.5%
	期中平均	96.6%	97.0%	97.3%	96.6%	95.8%	98.5%	94.2%	96.9%

■ 住居における投資エリア別稼働率注の月次推移



※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

住居の賃料動向

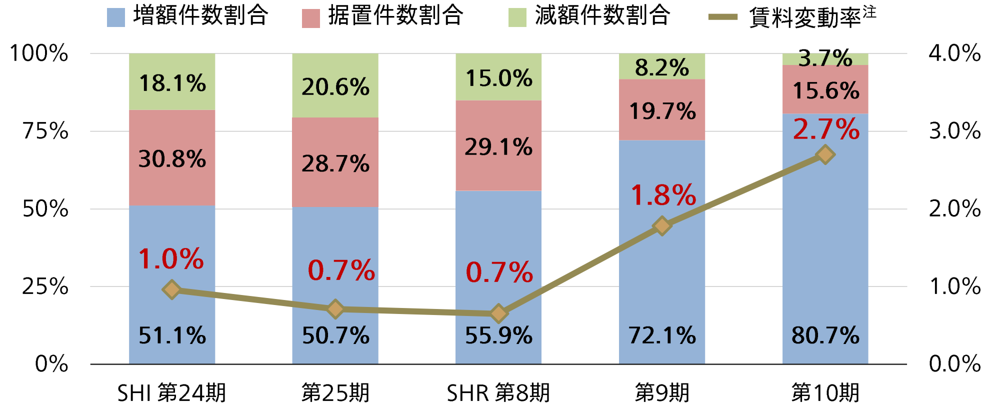
新規契約･更新契約時ともに賃料の上昇傾向が継続。特に新規契約時の賃料増加件数割合は80%を超え、賃料変動率も大幅に上昇

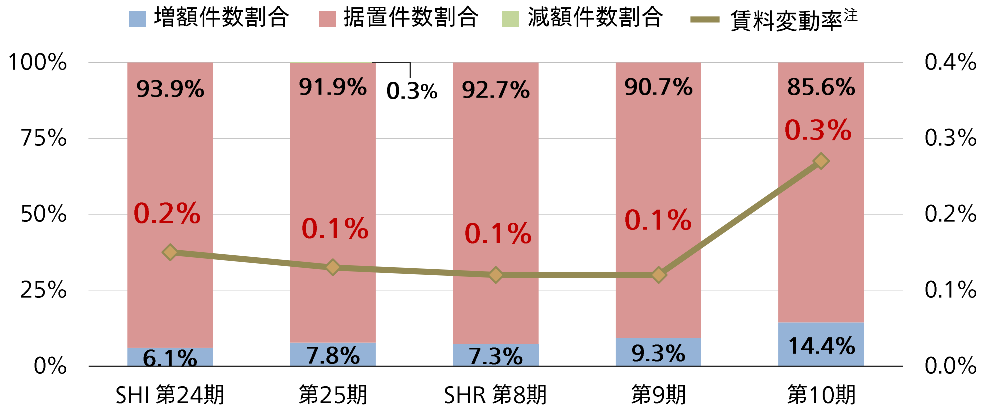
■ 新規契約時の賃料動向

	2017年9月期(第24期)	2018年4月期(第25期)	2018年10月期(第8期)	2019年4月期(第9期)	2019年10月期(第10期)
新規契約件数	880件	1,030件	859件	814件	891件
新規契約賃料(月額賃料)注	108,775千円	122,367千円	115,316千円	104,912千円	124,809千円
賃料増額合計(件数)	1,913千円(450件)	2,204千円(522件)	1,541千円(480件)	2,214千円(587件)	3,610千円(719件)
賃料減額合計(件数)	△873千円(159件)	△1,336千円(212件)	△789千円(129件)	△370千円(67件)	△321千円(33件)
差引賃料変動額	1,040千円	868千円	751千円	1,844千円	3,288千円

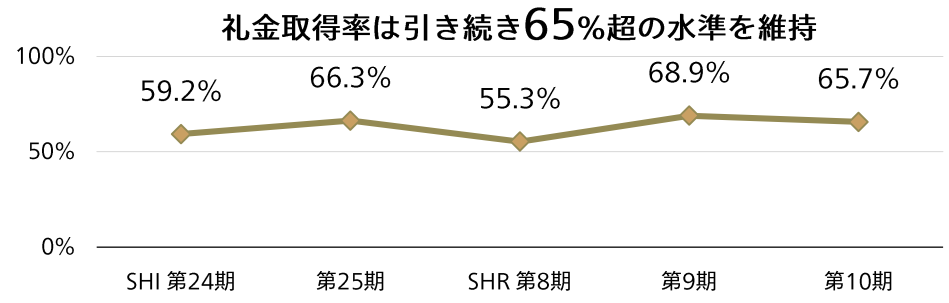
■ 更新契約時の賃料動向

	2017年9月期(第24期)	2018年4月期(第25期)	2018年10月期(第8期)	2019年4月期(第9期)	2019年10月期(第10期)
更新契約件数	1,127件	1,860件	1,127件	1,361件	1,121件
更新契約賃料(月額賃料)注	137,240千円	214,506千円	146,256千円	170,609千円	147,741千円
賃料増額合計(件数)	216千円(69件)	293千円(145件)	183千円(82件)	211千円(126件)	411千円(161件)
賃料減額合計(件数)	-(-)	△63千円(5件)	-(-)	-(-)	-(-)
差引賃料変動額	216千円	230千円	183千円	211千円	411千円

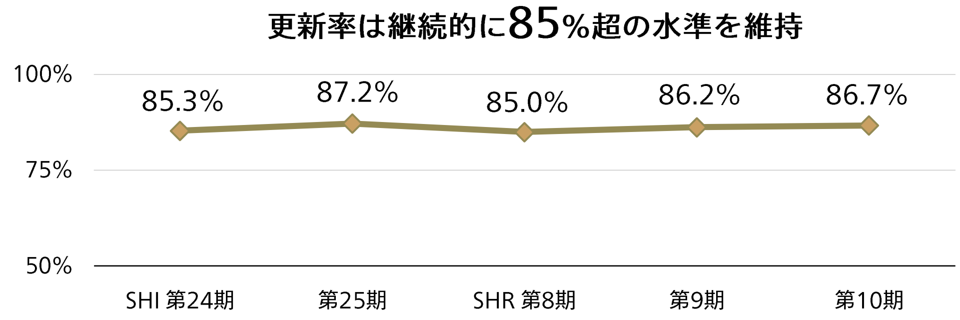




■ 礼金取得率の推移



■ 更新率の推移



※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

住居の投資エリア別動向

好調な賃貸マーケットを背景に、対象物件の約7割の稼働住戸についてマーケット賃料が契約賃料を上回る状況
積和不動産グループをはじめとするプロパティ･マネジメント会社との協働により賃料増額を目指す

■ 投資エリア別の稼働賃料動向

	対象：第9期末から第10期末まで継続保有している住居物件				対象：第10期末保有住居物件	
	2019年4月期(第9期)末 賃料坪単価	2019年10月期(第10期)末 賃料坪単価	坪単価変動額 / 坪単価変動率 (第9期末比)		2019年10月期(第10期)末 賃料坪単価	レントギャップ注 (マーケット賃料未達住戸対象)
東京圏	13,400円/坪	13,462円/坪	+62円	+0.5%	13,557円/坪	△5.1%
東京23区	13,685円/坪	13,748円/坪	+63円	+0.5%	13,845円/坪	△5.1%
その他	10,876円/坪	10,939円/坪	+63円	+0.6%	10,939円/坪	△4.8%
全国主要都市	7,057円/坪	7,075円/坪	+18円	+0.3%	7,075円/坪	△4.2%
全エリア	**11,498円/坪**	**11,546円/坪**	**+48円**	**+0.4%**	**11,649円/坪**	△5.0%

※ 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

	2019年10月期（第10期）		
	新規契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率
東京圏	695件	2,915千円	2.9%
東京23区	613件	2,717千円	2.9%
その他	82件	198千円	2.4%
全国主要都市	196件	373千円	1.8%
全エリア	**891件**	**3,288千円**	**2.7%**

■ 更新契約時の投資エリア別賃料動向

	2019年10月期（第10期）		
	更新契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率
東京圏	826件	411千円	0.4%
東京23区	731件	384千円	0.4%
その他	95件	27千円	0.3%
全国主要都市	295件	－	－
全エリア	**1,121件**	**411千円**	**0.3%**

※　本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

オフィスビルの賃貸借スキームの選択

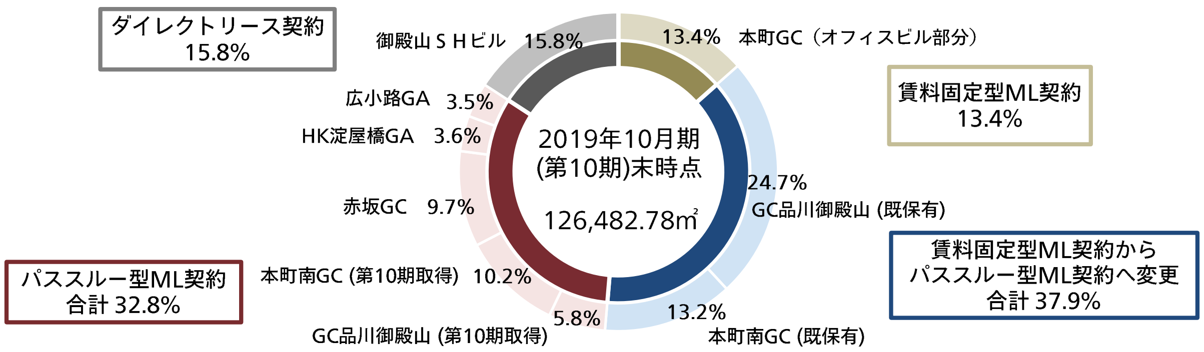
資産規模の拡大に伴いポートフォリオの分散が着実に進展していることに加え、好調な賃貸マーケットを背景に収益力向上と安定運用が期待できる物件についてはパススルー型マスターリース契約を採用し、内部成長機会を追求

- 「本町南ガーデンシティ(既保有部分)注1」について、従前から公表していた通り、2019年12月1日付で賃料固定型ML契約からパススルー型ML契約に変更
- 「ガーデンシティ品川御殿山(既保有部分)注1」について、エンドテナントの契約更新や空室区画のリーシングが順調に進捗したことから、2020年2月1日付で賃料固定型ML契約からパススルー型ML契約に変更
- 「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」については、物件所在エリアのオフィス･マーケットの状況等を確認した上で、改めて賃貸借契約形態を検討する方針

■ オフィスビル物件の賃貸借契約形態一覧

物件名称		賃貸借契約形態	賃料固定型ML契約賃料注2（円/坪）	エンド契約賃料注3（円/坪） 2019年4月期(第9期)末	エンド契約賃料注3（円/坪） 2019年10月期(第10期)末	エンドテナント稼働率 2019年4月期(第9期)末	エンドテナント稼働率 2019年10月期(第10期)末
赤坂GC	第10期取得	パススルー型ML契約	－	28,473	28,908	98.4%	98.4%
GC品川御殿山	第10期取得	パススルー型ML契約	－	23,432	23,502	100.0%	99.6%
GC品川御殿山	既保有	2020年2月1日 賃料固定型ML契約 →パススルー型ML契約へ変更	23,250	26,068	27,246	91.5%	96.9%
本町南GC	第10期取得	パススルー型ML契約	－	22,877	22,877	100.0%	100.0%
本町南GC	既保有	2019年12月1日 賃料固定型ML契約 →パススルー型ML契約へ変更	19,360	21,321	22,170	100.0%	100.0%
本町GC（オフィスビル部分）		賃料固定型ML契約（2020年5月満期）	29,280	32,085	32,084	99.7%	99.7%
HK淀屋橋GA		パススルー型ML契約	－	16,164	16,164	100.0%	100.0%
広小路GA		パススルー型ML契約	－	23,532	23,637	100.0%	100.0%
御殿山ＳＨビル		ダイレクトリース契約	－	30,000	30,000	100.0%	100.0%

■ オフィスビルポートフォリオにおける物件別の賃貸面積比率



➢ パススルー化の影響による1口当たり分配金寄与額

	2020年4月期（第11期）	2020年10月期（第12期）
GC品川御殿山(既保有)	約5円/口	約7円/口
本町南GC(既保有)	約8円/口	約1円/口
合計	約13円/口	約8円/口

※ 一定の前提条件の基にした本資産運用会社による試算値であり、パススルー化前後において共通して発生する項目は加味しておりません。

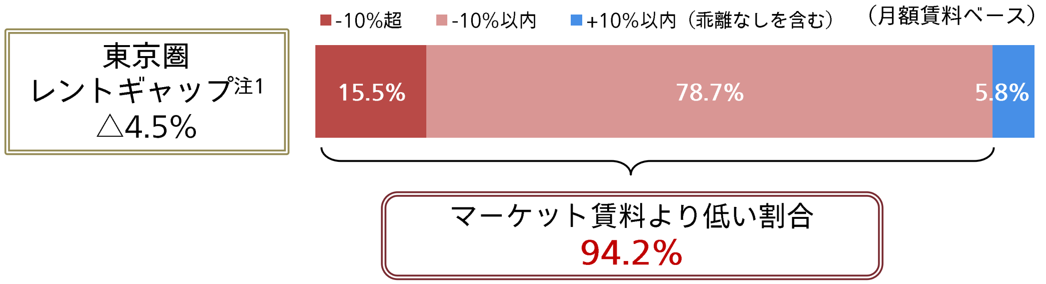
※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

オフィスビルの賃料動向及び稼働状況

好調な賃貸マーケットを背景に東京圏、大阪圏ともにマーケット賃料が契約賃料を上回る状況
積水ハウスをはじめとするプロパティ・マネジメント会社との協働により賃料増額を目指す

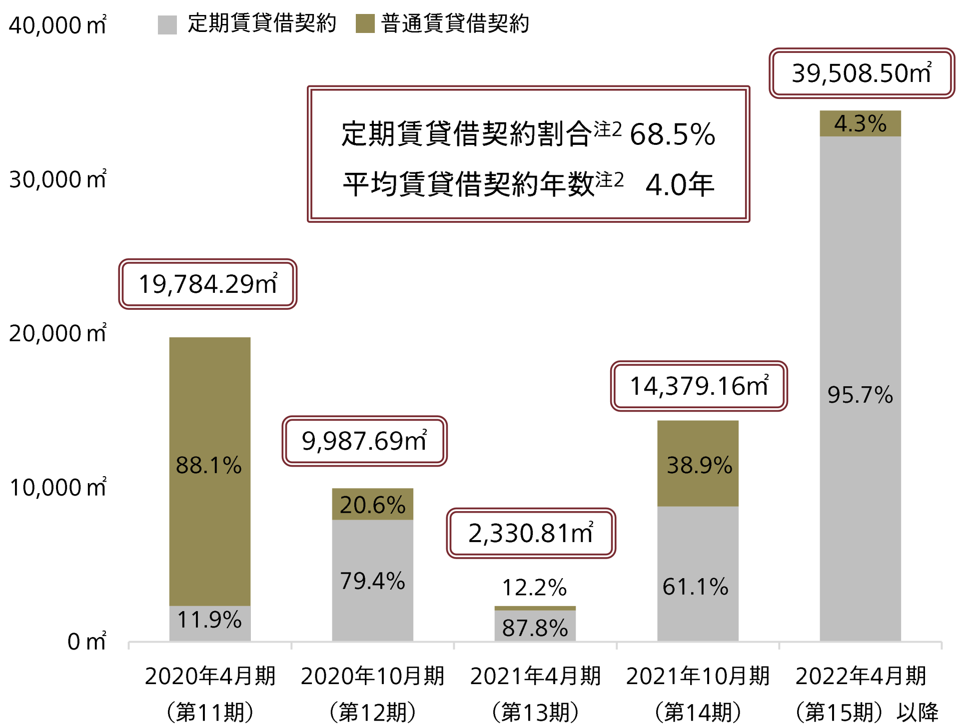
■ レントギャップの分布状況 (2019年10月期(第10期)末現在)

➢ 東京圏パススルー物件
（赤坂GC、GC品川御殿山（第11期パススルー化区画含む））



➢ 大阪圏パススルー物件
（HK淀屋橋GA、本町南GC（第11期パススルー化区画含む））

■ エンドテナントの契約満了期別分布状況 (2019年10月期(第10期)末現在)
(対象物件：赤坂GC、GC品川御殿山、本町南GC、HK淀屋橋GA、広小路GA)



■ 2020年4月期（第11期）における入替·更新状況（本書の日付現在の確定分）

契約面積（件数）	解約面積（件数）	契約更新面積（更新件数）	入替·更新による収益寄与予定	ポイント
395.04㎡（2件）	197.52㎡（1件）	19,586.77㎡（11件）	差引月額賃料：2,488千円 （※取得時点で空室区画への入居については収益寄与予定には含めていません）	• 退去1件(赤坂GC)については、既存テナントの増床ニーズにより埋戻しが確定

※　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。
※　本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

ホテルの賃貸借スキームの選択

ホテルの特性に応じた賃貸借スキームを採用することで成長性と安定したキャッシュフローを確保

■ ザ・リッツ・カールトン京都

＜賃料体系＞ 固定賃料＋歩合賃料

ポイント

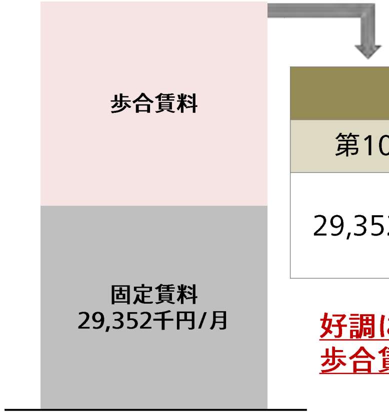
- 歩合賃料を採用することで収益のアップサイドを享受
- 歩合賃料は1年間同額とし、他の地域と比較して相対的に大きい京都市の宿泊需要の季節変動の影響を排除

毎年1月から12月までの1年間のホテル事業収入等に基づき、SHRが翌年5月から1年間受け取る歩合賃料を算定

歩合賃料算定イメージ

年	2019年												2020年												2021年			
月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
	歩合賃料計算期間																											
																	第12期歩合賃料							第13期歩合賃料			

想定値を予想分配金に織り込み済



歩合賃料の実績と予想		
第10期実績	第11期予想	第12期予想
29,352千円/月	29,352千円/月（確定値）	34,900千円/月（想定値）

好調に推移するホテルの業績を背景に第12期の歩合賃料は増加する想定

■ 本町ガーデンシティ(ホテル部分)（ホテル名称：セントレジスホテル大阪）

＜賃料体系＞ 固定賃料・一部収益連動

ポイント

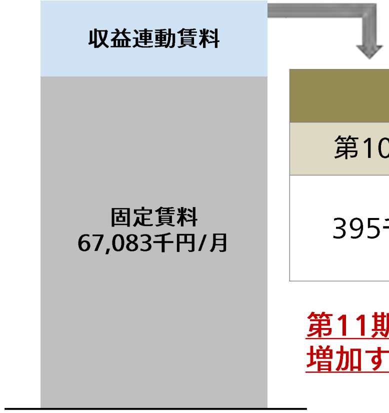
- 固定賃料比率を高めたマスターリースを採用することで収益の安定性を確保
- 収益連動賃料を組み合わせることで、内部成長機会を創出

毎年10月から翌年9月までの1年間に、マスターレッシーである積水ハウスが獲得する収益が一定額を超過した場合、SHRが11月から1年間受け取る収益連動賃料を算定

収益連動賃料算定イメージ

年	2018年			2019年												2020年									
月	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	収益連動賃料計算期間																								
														第11期収益連動賃料						第12期収益連動賃料					

確定値を予想分配金に織り込み済



収益連動賃料の実績と予想		
第10期実績	第11期予想	第12期予想
395千円/月	1,348千円/月（確定値）	1,348千円/月（確定値）

第11期、第12期の収益連動賃料は前年同期に比べ増加することが確定

4. 財務の状況

財務状況（1）

2019年10月期(第10期)以降におけるリファイナンスを通して平均調達金利は低下し、金利コスト削減を達成

■ 財務指標の推移

	2019年4月末（第9期末）	2019年10月末（第10期末）	本書の日付現在（2019年12月16日）
有利子負債総額	2,149億円	2,442億円	2,442億円
長期負債比率	97.0%	94.7%	96.7%
固定金利比率	93.1%	91.2%	93.3%
平均調達年数	6.9年	6.7年	6.9年
平均残存年数	3.8年	3.5年	3.8年
平均調達金利	0.73%	0.68%	0.67%

■ 格付の状況

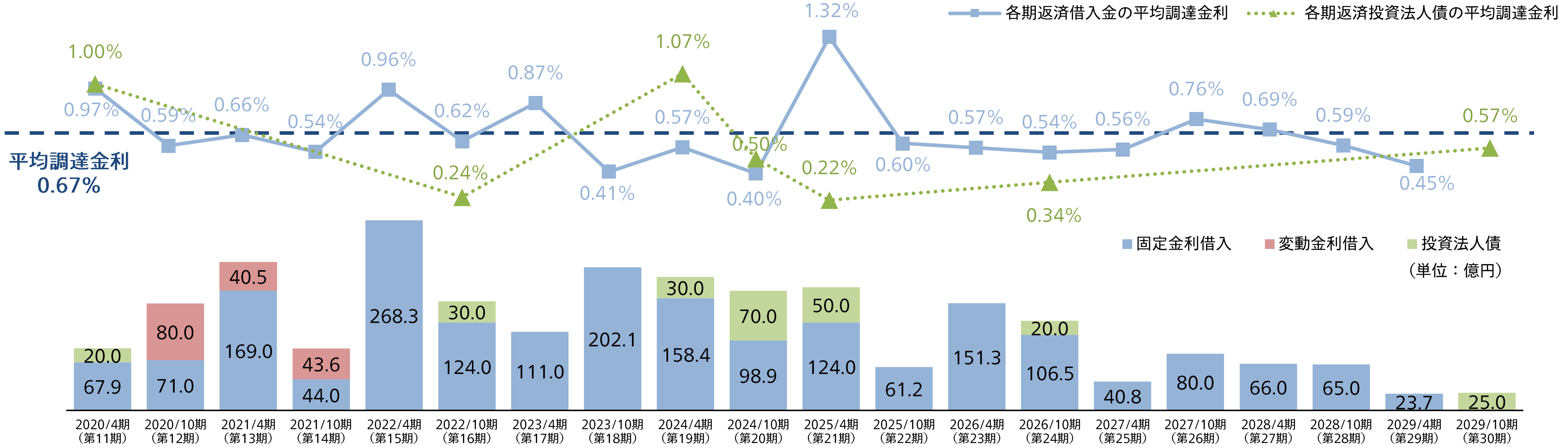
2019年11月にR&Iより新たにAA－の格付を取得

格付機関	格付(格付の見通し/方向性)
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契約状況

参加金融機関	契約期間	極度額
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	2019年11月1日～ 2020年10月31日	150億円

■ 返済期限の分散状況 （本書の日付現在）



※ 「平均調達金利」は、本書の日付現在において適用される利率を、それぞれの時点における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、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。

財務状況（2）

時機を得たタイミングでグリーンボンドを発行し、長期･固定･分散化を推進するとともに低金利での資金調達を実現

■ 投資法人債（グリーンボンド）の発行

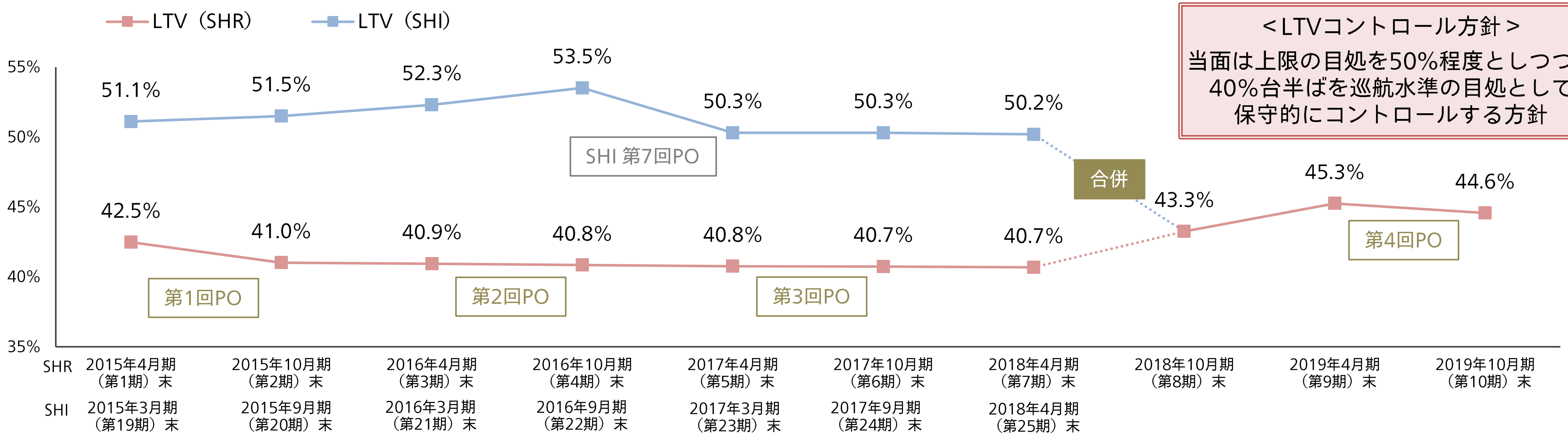
短期借入金の借換資金としてグリーンボンドを発行し、長期固定化を推進

名称	発行総額	利率	年限	発行日
第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	40億円	0.220%	5年	2019年7月11日
第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	25億円	0.570%	10年	2019年7月11日
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	50億円	0.220%	5年	2019年11月1日

- グリーンボンドは、グリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達する為に発行する債券をいいます。
- 上記グリーンボンドはグリーンボンドフレームワークに基づいて発行されており、当該フレームワークについて第三者機関であるサステイナリティクスからセカンドパーティー･オピニオンを取得済です。

■ LTVの推移

第4回POの効果により、LTVは2019年4月期(第9期)末から2019年10月期(第10期)末にかけて<u>0.7pt低下</u>し、LTV50%までの借入余力は<u>約595億円</u>まで拡大



＜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

5. 成長戦略

今後の成長戦略

当面の分配金目標1口当たり1,600円台の安定確保の見通しを受け、新たな分配金目標を策定

中期目標	1口当たり分配金1,800円台の早期達成 （期間3年程度を想定）	持続的な成長を遂げJ-REIT市場の中核を担う 総合型リートを目指す

■ 運用スタンス

- 積水ハウスグループのスポンサーサポート、グループ連携を最大限に活用
- 主要KPIと考える1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を意識したアクティブ運用

■ 当面の方針

外部成長	プライム･プロパティを中心に厳選投資を継続（資本市場の好機を捉えた公募増資も活用）
内部成長	オフィス、住宅の積極的な賃料増額及び一部物件の入替を検討（良好な不動産市況を活かし収益性向上を企図）
財務戦略	資金調達手段の多様化及び財務コストの削減を推進（低金利環境を背景に、より強固な財務基盤を構築）
ESGへの取組み	諸施策の実施により主要なESG関連インデックスへの組入れを目指す　（高まりつつある投資家からの要望に対応）

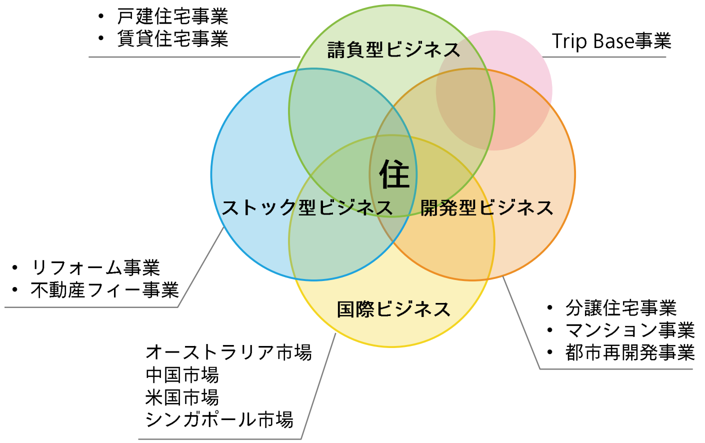
※圧縮積立金の活用　オフィスビルのリーシング施策等、本投資法人の収益性の向上及び分配金水準の安定化に資する取組みに活用（詳細についてはp.37をご参照ください。）

※ホテルの投資方針　中長期にわたり高い競争力を期待できるホテルを投資対象とするためホテルの投資方針を明確化（詳細についてはp.40をご参照ください。）

積水ハウスグループの総合力を活用した多様な成長機会の強化

■ 積水ハウスグループの事業戦略

積水ハウスグループの開発型ビジネスは、環境創造型の開発に成長投資を行い、持続可能なまちづくりを図るとともに資産回転率の向上により安定成長を目指していく方針



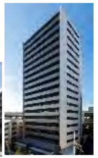
（出所）積水ハウス

■ 積水ハウスが企画・開発するプライムメゾン注1

竣工済物件	建築中物件注2	企画中物件注3
4物件 住戸数747戸	6物件 住戸数609戸	2物件

プライムメゾン 江古田の杜（東京都中野区）

プライムメゾン 目黒（東京都目黒区）


プライムメゾン 板橋（東京都板橋区）

プライムメゾン 両国（東京都墨田区）

（仮称）プライムメゾン 中目黒（東京都目黒区）

（仮称）プライムメゾン 下北沢（東京都世田谷区）

（仮称）プライムメゾン 早稲田2（東京都新宿区）

（仮称）プライムメゾン 方南町（東京都中野区）

（仮称）プライムメゾン 新橋（東京都港区）

（仮称）プライムメゾン 湯島（東京都文京区）

■ 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・ホテル注1

対象物件名称		所在地	未取得準共有持分注4
赤坂ガーデンシティ		東京都港区	34.55%
ザ・リッツ・カールトン京都		京都府京都市	60.00%

■ 積水ハウスの都市再開発事業における主なプロジェクト注1、注5

1993年 / 2006年 / 2010年 / 2011年 / 2013年 / 2015年 / 今後の主なプロジェクト注2、注3

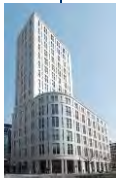
1993年

梅田スカイビル（新梅田シティ）

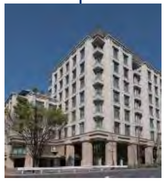
2006年

赤坂ガーデンシティ（取得済資産注6）

2010年


本町ガーデンシティ（取得済資産）

2011年


ガーデンシティ品川御殿山（取得済資産）

御殿山SHビル（取得済資産）

本町南ガーデンシティ（取得済資産）

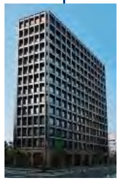
広小路ガーデンアベニュー（取得済資産）

2013年

グランフロント大阪

ザ・リッツ・カールトン京都（取得済資産注6）

2015年

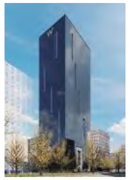

HK淀屋橋ガーデンアベニュー（取得済資産）

大手門タワー・JXビル

今後の主なプロジェクト注2、注3

（仮称）赤坂5丁目プロジェクト

（仮称）みなとみらい44街区計画


（仮称）心斎橋ホテル計画

（仮称）神南1丁目計画

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

6. ESGへの取組み

投資口価格パフォーマンスに連動した運用報酬の導入

■ 運用報酬体系変更の概要

- 投資口価格パフォーマンスによる変動部分を新設し、運用報酬①の料率の一部に組入れ
- 2020年1月29日開催予定の第4回投資主総会で規約一部変更の件が承認可決された後、2020年10月期(第12期)から変更後の運用報酬①を適用

＜現在の運用報酬体系（期中管理報酬）＞

運用報酬①（総資産連動型）
➢ 総資産額×0.15% (固定) (年率)

運用報酬②（DPU及び営業利益連動型）
➢ (DPU×営業利益×0.002%)×2 (分割割合)

＜変更後の運用報酬体系（期中管理報酬）＞

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% (変動) (年率)
↳ SHR投資口価格(分配金込み)と東証REIT指数(配当込み)のパフォーマンス比較により変動

運用報酬②（DPU及び営業利益連動型）
➢ 変更なし

※ 全体の運用報酬体系はp.55をご参照ください。

■ 運用報酬①の適用料率の算定方法

➢ 適用料率＝0.14%（基準料率※）＋ 対東証REIT指数パフォーマンス連動料率×100 (%)
↳ ｛SHR投資口価格(分配金込み)騰落率(A)－東証REIT指数(配当込み)騰落率(B)｝ ÷1000 (小数第6位四捨五入)

＜算定上のルール＞

I. 基準料率に加算する「対東証REIT指数パフォーマンス連動料率」は、上限を+0.02%、下限を－0.02%とする
II. ただし、SHR投資口価格(分配金込み)騰落率(A)が東証REIT指数(配当込み)騰落率(B)を上回っていても、SHRの前期末の投資口価格が前々期末より下落している場合は、「対東証REIT指数パフォーマンス連動料率」を0とみなす

※基準料率は上限を0.5%とするが、資産運用会社と別途協議し 0.14%で合意する予定

➢ SHR投資口価格(分配金込み)騰落率(A)、東証REIT指数(配当込み)騰落率(B)の計算式

$$(A) = \frac{\text{SHR前期末投資口価格}+\text{SHR前期分配金}-\text{SHR前々期末投資口価格}}{\text{SHR前々期末投資口価格}}$$

$$(B) = \frac{\text{前期末東証REIT指数（配当込み）}-\text{前々期末の東証REIT指数（配当込み）}}{\text{前々期末の東証REIT指数（配当込み）}}$$

＜2019年10月期(第10期)運用報酬①を変更後の適用料率で試算した場合＞

	第8期末	第9期末	第9期分配金
SHR投資口価格	70,500円	80,300円	1,594円
東証REIT指数(配当込み)	3,459.73pt	3,822.76pt	-

(A)：+16.2%、(B)：＋10.5%
(A) が (B)を約5.7%上回る
適用料率：0.14%＋(5.7%×1/1000)≒0.146%
➢ 現行の適用料率0.15%から0.004%低下

＜試算結果＞

運用報酬① 9百万円の減少
運用報酬② 1百万円の増加

差引 8百万円の減少

外部認証の取得･国際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、高い評価を受けた参加者に与えられるGreen Starを3年連続で取得

GRESB® REAL ESTATE Sector Leader 2019

GRESB ★★★★★ 2019

国際イニシアチブへの参加

- **責任投資原則(PRI)への署名**

「責任投資原則(PRI)」のESG投資に関する基本的な考え方に賛同し、2019年3月に本資産運用会社が署名しています。

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

- **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では「国連グローバル・コンパクト」の10原則の支持を表明し、人権を尊重する風土づくりに取組んでいます。

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

保有物件における積極的な環境認証の取得

（本書の日付現在）

- 2019年6月に取得した住居3物件について新たにDBJ Green Building認証を取得

・DBJ Green Building認証を保有全119物件のうち51物件 (取得価格ベースで50.1%) で取得、全て「3つ星」以上
・CASBEE不動産評価認証をオフィスビル計4物件で取得、全て最高評価「S(素晴らしい)」

環境認証	評価ランク	物件数		合計（※）
		住居	オフィスビル	
DBJ Green Building認証	2018 ○○○○○	2	1	3
	2019 ○○○○	1	-	1
	2018 ○○○○	2	4	6
	2017 ○○○○	7	-	7
	2019 ○○○	2	-	2
	2018 ○○○	12	-	12
	2017 ○○○	20	-	20
CASBEE不動産評価認証	S（素晴らしい）	-	4	4

※ 「GC品川御殿山(既保有部分)」、「本町南GC(既保有部分)」、「本町GC(オフィスビル部分)」及び「広小路GA」の4物件は、DBJ Green Building認証とCASBEE不動産評価認証の両方を取得しています。

2019 ○○○○
プライムメゾン三田綱町

2019 ○○○
プライムメゾン本郷

2019 ○○○
プライムメゾン蔵前

環境（E）・社会（S）の取組み

気候変動に対する取組み・エネルギーの効率的利用

設定目標（KPI）	■ エネルギー消費目標 ポートフォリオのエネルギー消費原単位について、今後5年間で5%以上削減する ■ CO_2排出目標 ポートフォリオのCO_2排出原単位について、今後5年間で5%以上削減する ■ 水消費目標 ポートフォリオの水消費原単位について、今後5年間において2018年の水準を維持する

環境配慮設備の導入例

太陽光発電パネル（GC品川御殿山）

Low-eペアガラス（本町南GC）

居住用不動産における環境配慮設備導入効果

導入設備	共用部にLED照明を導入	専有部に省エネエアコン機器を導入
第10期実施	5物件	254台
累計	53物件実施済み	1,348台実施済み
年間電気使用量低減見込み（※）	約1,320,102kwh	約300,604kwh
年間CO_2排出量低減見込み（※）	約650t-CO_2	約136t-CO_2

生物多様性への取組み

積水ハウスによる大規模複合開発「御殿山プロジェクト」

「御殿山プロジェクト」は、地域の自然再生に貢献する大規模な緑地を創出している点が高い評価を受け、第11回「屋上・壁面・特殊緑化技術コンクール」において最上位の「国土交通大臣賞」を受賞

ガーデンシティ品川御殿山・御殿山SHビル・プライムメゾン御殿山イースト・プライムメゾン御殿山ウエストからなる「御殿山プロジェクト」

※ 各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料又は経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基にして本資産運用会社にて算出した試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

資産運用会社の取組み

男性従業員1ヶ月以上の育児休業取得の推進

本資産運用会社では、ダイバーシティ推進への取組みの一つとして、積水ハウスが2018年9月に宣言した「男性従業員1ヶ月以上の育児休業完全取得」を積水ハウスグループの一員として推進し、子育てを応援しています。

取得実績：制度運用開始以降、対象男性社員は100%取得

働きやすい環境づくりへの取組み

- **従業員の満足度に関する調査**

・毎年1回、積水ハウスグループの「ガバナンス意識調査」を実施
・月1回、産業医も交えた衛生委員会の開催
・月1回程度、従業員の要望等を話し合い職場環境の改善を推進

- **健康への取組み**

・ストレスチェックの実施
・積水ハウスグループの「ウォーキング・チャレンジ」への参加

テナントに対する安心・安全への取組み

非常用電源設備の設置

ガーデンシティ品川御殿山

24時間稼働の防災センター

ガーデンシティ品川御殿山

エレベーター用防災キャビネットの設置

プライムメゾン御殿山イーストほか

入居者向け防災用品の備蓄

エスティメゾン大島ほか

防災トイレの備蓄

プライムメゾン品川

地域・コミュニティへの貢献

災害救援自動販売機

プライムメゾン銀座イーストほか

エントランスホールでのコンサート開催

本町ガーデンシティ

シェアサイクルの導入

ガーデンシティ品川御殿山

AED（自動体外式除細動器）の設置

プライムメゾン横濱日本大通ほか

御堂筋イルミネーションへの参加

本町ガーデンシティ

フードトラックの導入

赤坂ガーデンシティ

ガバナンス（G）の取組み

ガバナンス体制

本資産運用会社のコンプライアンス体制

投資委員会	資産運用に関する事項等を審議・決定	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー、全常勤取締役、経営戦略室長、不動産統括部長、財務部長、IR部長、経理部長、総務部長 外部委員　：不動産鑑定士1名、弁護士1名
コンプライアンス委員会	資産運用におけるコンプライアンスに関する事項等を審議・決定 利害関係者取引の意思決定に関与	コンプライアンス・オフィサー、代表取締役を含む全常勤取締役 外部委員：弁護士1名

本投資法人の役員会

構成	**執行役員：　1名** **(資産運用会社社長兼任)** 特別な利害関係を有する役員は役員会の議決に参加できない
	監督役員：　2名 **（外部役員）** 積水ハウス等と利害関係のない外部の弁護士及び公認会計士が、執行役員の職務の執行を監督

意思決定プロセス

各所管部署にて起案 → コンプライアンス・オフィサー/内部統制推進室 → 投資委員会 → コンプライアンス委員会 → 取締役会 → 利害関係者と取引する場合等 → 本投資法人の役員会の承認

差し戻し　否決　否決　否決　不承認

コンプライアンス担当機関によるチェック

- 内部統制推進室は、コンプライアンス・オフィサーの指示の下、全ての会議体への付議案件の事前審査を実施

社外の専門家によるチェック

- 外部委員として、投資判断又はコンプライアンスに精通した社外の専門家を委員に選定し、専門家の立場から取引に係る意思決定等に対し牽制
- 意思決定には、外部委員の出席と出席した委員全員の賛成を要する

本投資法人の監督役員によるチェック

- 社内規程に定める利害関係者との取引については、本投資法人の執行役員、監督役員からなる役員会の承認が必要

積水ハウスのESGの取組み

＜積水ハウスの理念と価値創造の歩み＞

企業理念

積水ハウスは企業理念「人間愛」を礎に、2005年には「持続可能性」を経営の基軸に据え、「環境」「経済」「社会」に「住まい手」を加えた「4つの価値」に基づくバランスの取れた経営を目指すことを宣言しました。また、その行動指針となる「4つの価値」に基づく「13の指針」を策定しました。

＜ESG経営のリーディングカンパニーへ＞

積水ハウスは、2008年に住まいからのCO_2排出ゼロを目指す「2050年ビジョン」を宣言し、2016年に2050年に向けた長期ビジョン「サステナビリティビジョン2050」を策定しました。翌2017年には積水ハウスグループとステークホルダーとの間で進捗の道筋を共有するため、2030年を見据えた中期の取り組みを示しました。
積水ハウスは、「サステナビリティビジョン2050」の実現をESG経営の長期目標として据え、ESG経営のリーディングカンパニーを目指し、持続可能な社会の実現に向け着実に歩みを進めています。

2050年のチャレンジ目標

住まいのライフサイクルにおける CO_2ゼロ	事業を通じた 生態系ネットワークの最大化
住まいのライフサイクルにおける ゼロエミッションの深化	住まいとコミュニティの 豊かさを最大化

＜「4つの価値」と「13の指針」とSDGｓ＞

2005年にサステナブル・ビジョンで定めた「4つの価値」と「13の指針」は、国際社会共通の目標とされる「SDGs（Sustainable Development Goals）」と方向性を共有しており、住環境づくりという事業を通して「持続可能性」に正面から向き合い、「SDGs」の目標達成に向け継続的に推進しています。

「4つの価値」と「13の指針」とSDGｓ（事業を通じた直接的・間接的な寄与項目）

（出所） 積水ハウス「Sustainability Report 2019」より

＜持続的成長を目指したESGへの取組み＞

Environmental management　環境経営

ゼロエネルギー住宅で世界を牽引
RE100で世界に貢献

<温暖化防止>
- 戸建も賃貸もマンションもZEHの推進
- RE100（全ての電力を再生可能エネルギーに）
- SBT（2℃目標が世界から認定）

＜生態系保全＞
- 5本の樹計画
- フェアウッド調達

＜資源循環＞
- 廃棄物の100％リサイクル

Social improvement　社会性向上

ダイバーシティを成長のドライバーにする

<働き方改革>
「わくわく ドキドキ 心躍る職場づくり」
- 公正な評価と見える化
- ITによる業務の効率化
- 「ライフワークバランス」の実現⇒生産性向上

＜ダイバーシティの推進＞
「誰もが自分らしく組織に参画」
- 女性活躍推進
- 仕事と育児・介護・治療の両立支援
- 障がい者が働きやすい職場づくり

Governance　ガバナンス

イノベーション＆コミュニケーション
（コーポレートガバナンス体制の強化）

<新たな取組み>
- 営業本部総務部長、支店総務長の独立性確保と牽制機能強化
- 支店長のインテグリティ向上
- 譲渡制限付株式報酬制度の導入
- 社外取締役の役員賞与制度の廃止

＜今後検討すべき事項＞
- 取締役の任期を2年から1年に見直し
- 役員報酬制度の抜本的な見直し
- 経営陣幹部の選解任