

# 2021年10月18日付公表の下記プレスリリースに関する補足説明資料

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（赤坂ガーデンシティ：追加取得）

2021年10月18日



積水ハウス・リート投資法人

# ディスクレーマー

本資料は、2021年10月18日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（赤坂ガーデンシティ：追加取得）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。詳細については、各お知らせをご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」ということがあります。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行人から入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」ということがあります。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「各用語について」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 積水ハウス・リート投資法人（証券コード：3309）

資産運用会社 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2791号

加入協会 一般社団法人投資信託協会

# インベストメント・ハイライト

## 1 積水ハウスグループの不動産開発力・運営力を最大限に活用した成長戦略

積水ハウス  
グループからの  
取得比率 79.6%  
(取得予定資産取得後)

スポンサーサポートを最大限に活用した  
外部成長の実現と不動産運営力の強化

資産入替によるポートフォリオの質的向上と  
分配金安定化施策の実現

環境に配慮した不動産投資運用の更なる推進

- ▶ 資産規模は5,638億円まで拡大見込み（取得予定資産取得後）
- ▶ 環境配慮型大規模オフィスビルの追加取得
- ▶ 東京23区・築浅（平均築年数2.3年（本資料の日付現在））の住居5物件の取得
- ▶ 収益性の低い物件の譲渡
- ▶ 譲渡益の一部を内部留保
- ▶ 新規取得資産についてグリーン認証を取得する方針
- ▶ グリーン認証取得割合は59.7%に上昇する見込み（上記グリーン認証を取得したと仮定した場合）

## 2 将来的な内部成長を期待できる高品質なポートフォリオ

ポートフォリオ  
稼働率 96.9%  
(2021年8月末日時点)

テナントに選好される質の高いオフィス

安定的な稼働を維持する住居

収益回復が期待できる最高級ブランドホテル

- ▶ 主要テナントの退去は未発生
- ▶ 一部の物件において減床や解約の動きが生じている
- ▶ 空き区画の一部は新規テナントと契約済
- ▶ 柔軟に対応し早期埋戻しに注力
- ▶ 稼働率は96%程度で安定的に推移
- ▶ 賃料変動率はプラスを維持(2021年5-8月における第14期期中実績)
- ▶ 東京23区・シングルタイプの回復の動きは引き続き鈍い
- ▶ 過去の営業実績からコロナ禍収束後の収益回復を期待
- ▶ 足許は国内需要の取込みに注力
- ▶ 収益落込み部分の一部に内部留保を活用し、分配金を安定化

## 3 中長期的な投資主価値の最大化に向けた取組み ～財務戦略とESG～


MSCI ESG  
格付  
「A」

安定的かつ強固な財務基盤

分配金の安定化を目的とした内部留保の活用

積水ハウスとともに取り組むESG

- ▶ LTV45.4%、平均調達金利0.61%、平均調達年数7.0年（2021年4月期（第13期）末時点）
- ▶ 内部留保残高1,401百万円（2021年4月期（第13期）末時点（第13期に係る金銭の分配考慮後））
- ▶ MSCI ESG格付において「A」を獲得




---

---

# 1. 積水ハウスグループの不動産開発力・運営力を最大限に活用した成長戦略

---

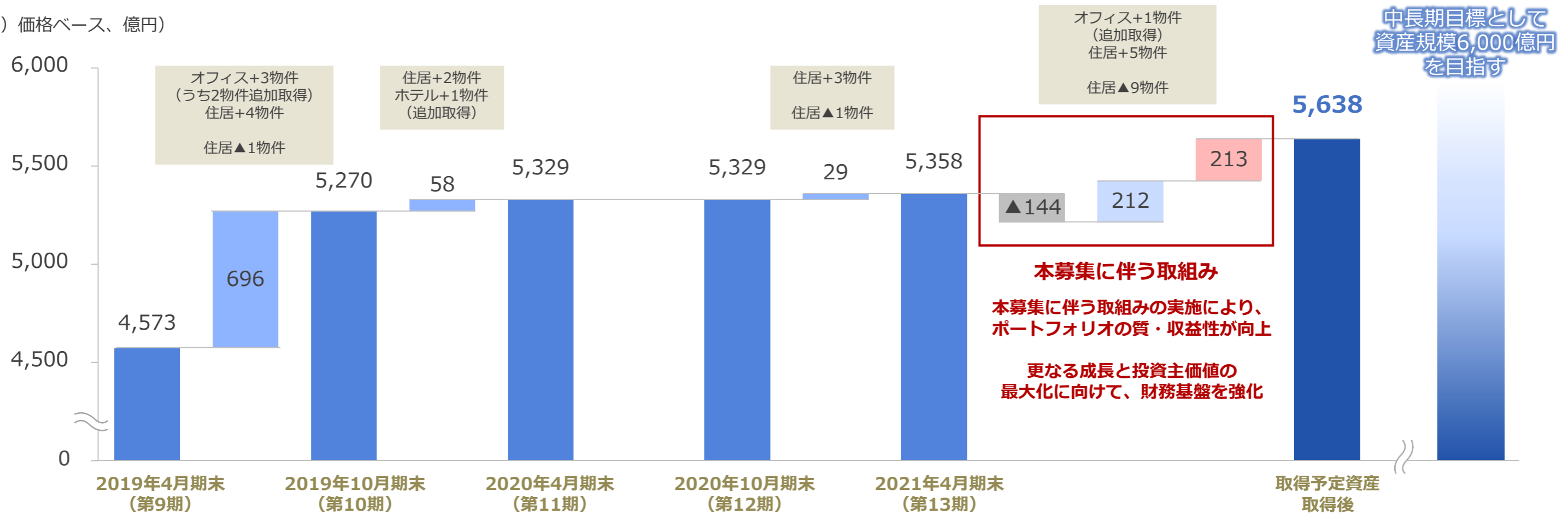
---



# スポンサーサポートを最大限に活用した外部成長の実現と不動産運営力の強化

前回公募増資等以降、資産取得・入替を継続的に行い外部成長を推進  
 積水ハウスグループからの取得比率は79.6%まで上昇する予定

(取得(予定)価格ベース、億円)



物件数	115物件	119物件	121物件	121物件	123物件	119物件
資産規模	4,573億円	5,270億円	5,329億円	5,329億円	5,358億円	5,638億円
積水ハウスグループからの取得比率	71.2%	75.4%	75.7%	75.7%	76.0%	79.6%
1口当たりNAV	78,013円	81,958円	82,738円	83,169円	85,064円	85,137円
含み益	537億円	722億円	756億円	776億円	857億円	852億円
LTV	45.3%	44.6%	45.1%	45.1%	45.4%	45.4%
1口当たり分配金	1,594円	1,631円	1,665円	1,685円	1,675円	-
内部留保残高	1,454百万円	1,864百万円	1,715百万円	1,482百万円	1,401百万円	2,188百万円

# 資産入替によるポートフォリオの質的向上と分配金安定化施策の実現

前回公募増資等以降の継続的な資産取得・入替及び本募集に伴う取組みにより、累計で譲渡損益3,387百万円を計上し、うち2,071百万円を内部留保として計上することで、分配金安定化施策を実現

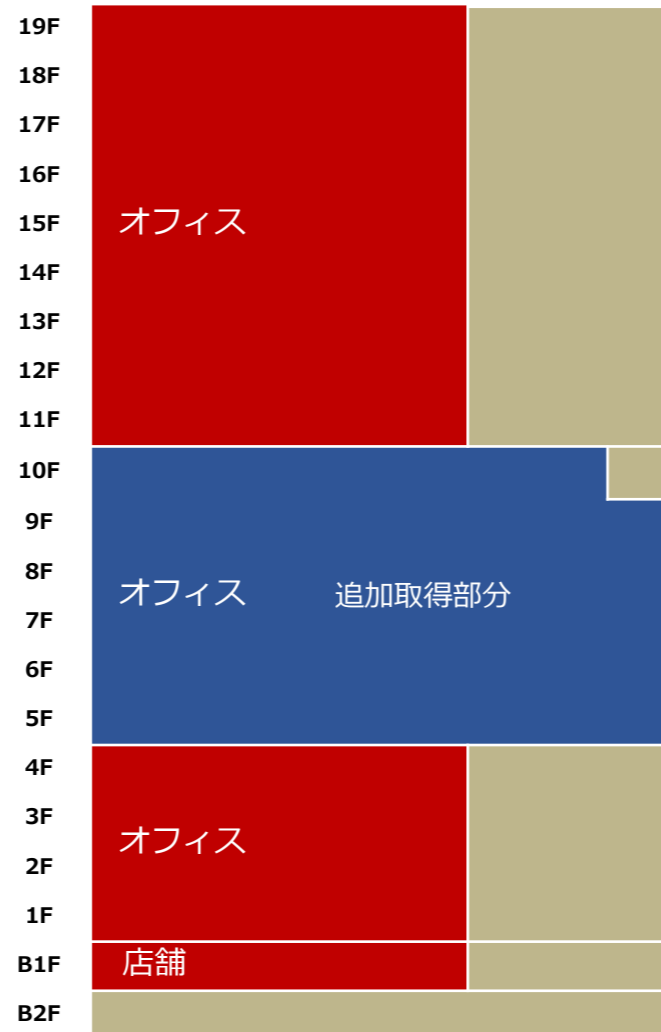
2019年10月期				2020年4月期				2021年4月期				本募集に伴う取組み			
鑑定NOI ▲15百万円				鑑定NOI +254百万円				鑑定NOI +147百万円				鑑定NOI +868百万円			
譲渡損益 +804百万円		内部留保 +775百万円						譲渡損益 +130百万円		内部留保 +103百万円		譲渡損益 +2,452百万円		内部留保 +1,192百万円	
取得価格/ 譲渡価格	償却後 鑑定NOI 利回り	平均 築年数		取得価格	償却後 鑑定NOI 利回り	平均 築年数		取得価格/ 譲渡価格	償却後 鑑定NOI 利回り	平均 築年数		取得(予定)価格/ 譲渡価格	償却後 鑑定NOI利回り	平均築年数	
1,660百万円	4.6%	29.2年	取得資産	5,845百万円	3.7%	8.5年	取得資産	3,750百万円	3.9%	10.5年	取得資産	36,100百万円	3.2%	10.2年	
	エステイメゾン 横浜青葉台サウス			エステイメゾン 静岡鷹匠		エステイメゾン 東別院			エステイメゾン 萱場			赤坂ガーデンシティ (追加取得部分)		プライムメゾン 中目黒	
3,000百万円	2.4%	12.7年	取得資産		シャームゾンステージ 広瀬通			エステイメゾン 白壁南	965百万円	2.9%		13.1年	第14期取得済資産	6,420百万円	3.0%
	エステイメゾン 横浜			ザ・リッツ・カールトン京都 (追加取得：準共有持分9%)		エステイメゾン 三軒茶屋		プライムメゾン 下北沢		プライムメゾン 目黒		プライムメゾン 両国		17,150百万円	3.0%
譲渡資産				譲渡資産				譲渡資産				第14期譲渡済資産			
															
												 エステイメゾン 板橋区役所前  エステイメゾン 港北綱島  エステイメゾン 東品川 他住居6物件			

# 取得予定資産：赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）

高い繁华性を有する赤坂エリアに立地する環境配慮型の大規模オフィスビル



(権利関係図・専有部分)



■ 既保有部分（準共有持分65.45%）  
■ 追加取得部分（5-9階（100%）・10階共有持分96.05%）

所在地（住居表示）	東京都港区赤坂四丁目15番1号
構造	S造・SRC造・RC造
階数	地下2階・地上19階
竣工年月／築年数	2006年1月／15.7年 (本資料の日付現在)
延床面積	46,776.76㎡（建物全体）
賃貸可能面積	9,262.62㎡（追加取得部分）
所有形態	区分所有権（共有持分）
ML会社（ML種別）	積水ハウス（パススルー型）

取得予定価格	不動産鑑定評価額 (2021年9月1日時点)	鑑定NOI利回り	稼働率 (2021年8月末日時点)
21,300百万円	21,700百万円	3.6%	91.6%



Sランク・既保有部分

## ブリッジファンドを活用したスポンサーサポートによる物件取得

2017年12月取得

今回取得（2021年11月）

213億円



積水ハウスによるサポート  
SEKISUI HOUSE

- ・ブリッジファンドへの出資
- ・プロパティマネジメント業務（賃料改定・コスト削減の実現）

## 運用状況

### 当面安定的な稼働が見込める運用状況

- エンドテナント4社は8~15年程度と長期間にわたり入居
- うち2テナントは2021年8月、9月に契約更新済
- うち1テナントは現在、更新に向けて契約条件を協議中（2022年前半に契約期日到来）
- 残る1テナントは2022年後半の契約更新期日に向けて準備中

## スペック

### 積水ハウスが開発した環境配慮型オフィスビル

- Low-eペアガラス（高遮熱断熱複層ガラス）や、1フロア4つの空調ゾーニング等、省エネルギーに配慮
- 高い耐震性能を備え、非常時には蓄電池設備により最低限のビル機能を維持する等、BCP（事業継続性）へ対応
- 赤坂見附駅、永田町駅、青山一丁目駅徒歩約8分、赤坂駅徒歩約9分に所在し高い交通利便性
- 霞が関・永田町地区に隣接する東京都心の高度なビジネス集積エリアである赤坂エリアに立地

# 取得予定資産：高品質なプライムメゾン・住居2物件

東京23区内に所在する積水ハウス開発の2物件を2022年2月1日に取得予定  
取得予定価格合計148.0億円、鑑定NOI利回り（加重平均）3.8%

## プライムメゾン中目黒



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

所在地（住居表示）	東京都目黒区中目黒四丁目8番25号
取得予定価格	10,000百万円
不動産鑑定評価額	10,300百万円（2021年7月1日時点）
鑑定NOI利回り	3.7%
構造／階数	RC造／地上14階
竣工年月／築年数	2019年11月／1.9年（本資料の日付現在）
賃貸可能面積	6,033.98㎡（全157戸（店舗1戸含む））
稼働率	95.3%（2021年8月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（予定） （パススルー型）（予定）

## プライムメゾン板橋



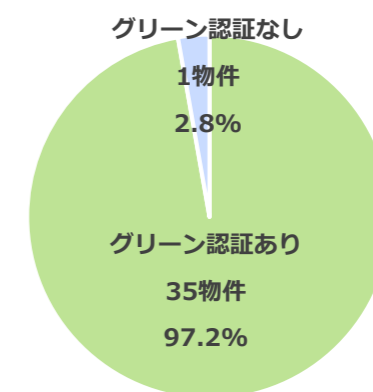
- 都営地下鉄三田線板橋区役所前駅から徒歩約5分、東武東上線下板橋駅から徒歩約8分、JR埼京線板橋駅から徒歩約10分に所在
- 徒歩圏内に区役所、銀行、郵便局、警察署、スーパーマーケットといった施設
- 周辺には見次公園や板橋区立美術館、赤塚植物園等の文化施設が所在
- 部屋タイプは1R、1K、1LDKで構成

所在地（住居表示）	東京都板橋区板橋三丁目1番8号
取得予定価格	4,800百万円
不動産鑑定評価額	4,810百万円（2021年7月1日時点）
鑑定NOI利回り	3.9%
構造／階数	RC造／地上18階
竣工年月／築年数	2019年2月／2.7年（本資料の日付現在）
賃貸可能面積	4,557.89㎡（全154戸（店舗1戸含む））
稼働率	86.2%（2021年8月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（予定） （パススルー型）（予定）

積水ハウスが開発する  
プライムメゾンシリーズ  
～環境に配慮した住居物件の取得の推進～  
(DBJ Green Building認証の取得)

### プライムメゾンシリーズにおける グリーン認証取得状況

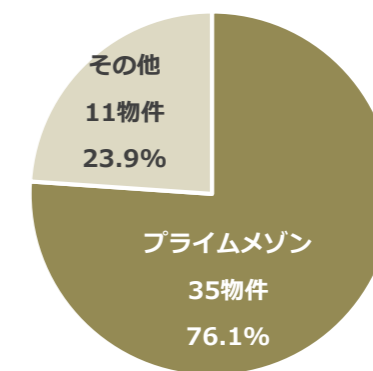
(2021年8月末日時点で保有するプライムメゾン36物件を対象)



### 住居ブランド別グリーン認証取得状況

(2021年8月末日時点でグリーン認証取得済の住居46物件を対象)

- 全て★3以上を取得
- プライムメゾンは★4,★5も取得



	非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物
	DBJ Green Building ☆☆☆	DBJ Green Building ☆☆☆☆	DBJ Green Building ☆☆☆☆☆
プライムメゾン	24	9	2
その他	10	1	0
合計（46物件）	34	10	2



# 第14期取得済資産：高品質なプライムメゾン・住居3物件

東京23区内に所在する積水ハウス開発の3物件を2021年9月1日に取得済み  
取得価格合計64.2億円、鑑定NOI利回り（加重平均）3.7%

## プライムメゾン下北沢



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

所在地（住居表示）	東京都世田谷区代沢五丁目4番18号
取得価格	2,580百万円
不動産鑑定評価額	2,580百万円（2021年7月1日時点）
鑑定NOI利回り	3.6%
構造／階数	RC造／地下1階・地上3階
竣工年月／築年数	2019年12月／1.9年（本資料の日付現在）
賃貸可能面積	1,991.72㎡（全62戸）
稼働率	95.1%（2021年8月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

## プライムメゾン目黒



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

所在地（住居表示）	東京都目黒区三田二丁目10番39号
取得価格	2,310百万円
不動産鑑定評価額	2,310百万円（2021年7月1日時点）
鑑定NOI利回り	3.6%
構造／階数	RC造／地下1階・地上5階
竣工年月／築年数	2018年8月／3.2年（本資料の日付現在）
賃貸可能面積	1,335.62㎡（全25戸）
稼働率	87.5%（2021年8月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

## プライムメゾン両国



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

所在地（住居表示）	東京都墨田区亀沢二丁目14番8号
取得価格	1,530百万円
不動産鑑定評価額	1,540百万円（2021年7月1日時点）
鑑定NOI利回り	3.9%
構造／階数	S造／地上7階
竣工年月／築年数	2019年2月／2.7年（本資料の日付現在）
賃貸可能面積	1,499.10㎡（全43戸）
稼働率	89.4%（2021年8月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

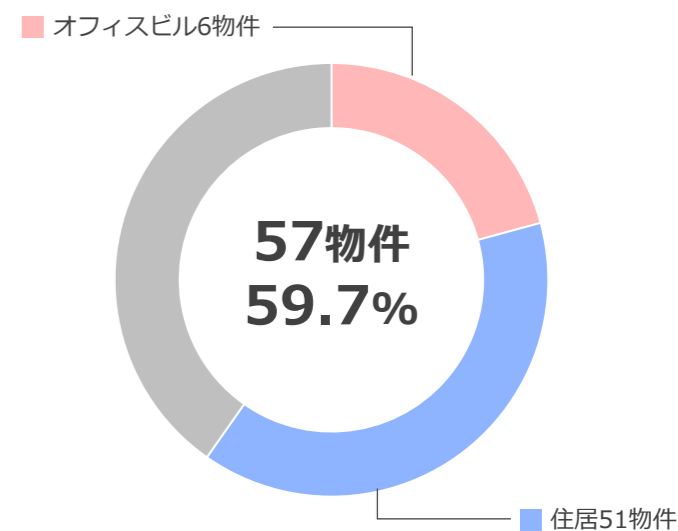
# 環境に配慮した不動産投資運用の更なる推進

新規取得資産についてグリーン認証の取得を目指す方針であり、新規取得資産全てでグリーン認証を取得したと仮定した場合、グリーン認証取得割合は59.7%に上昇する見込み

## ■ 環境性能に優れた不動産への投資

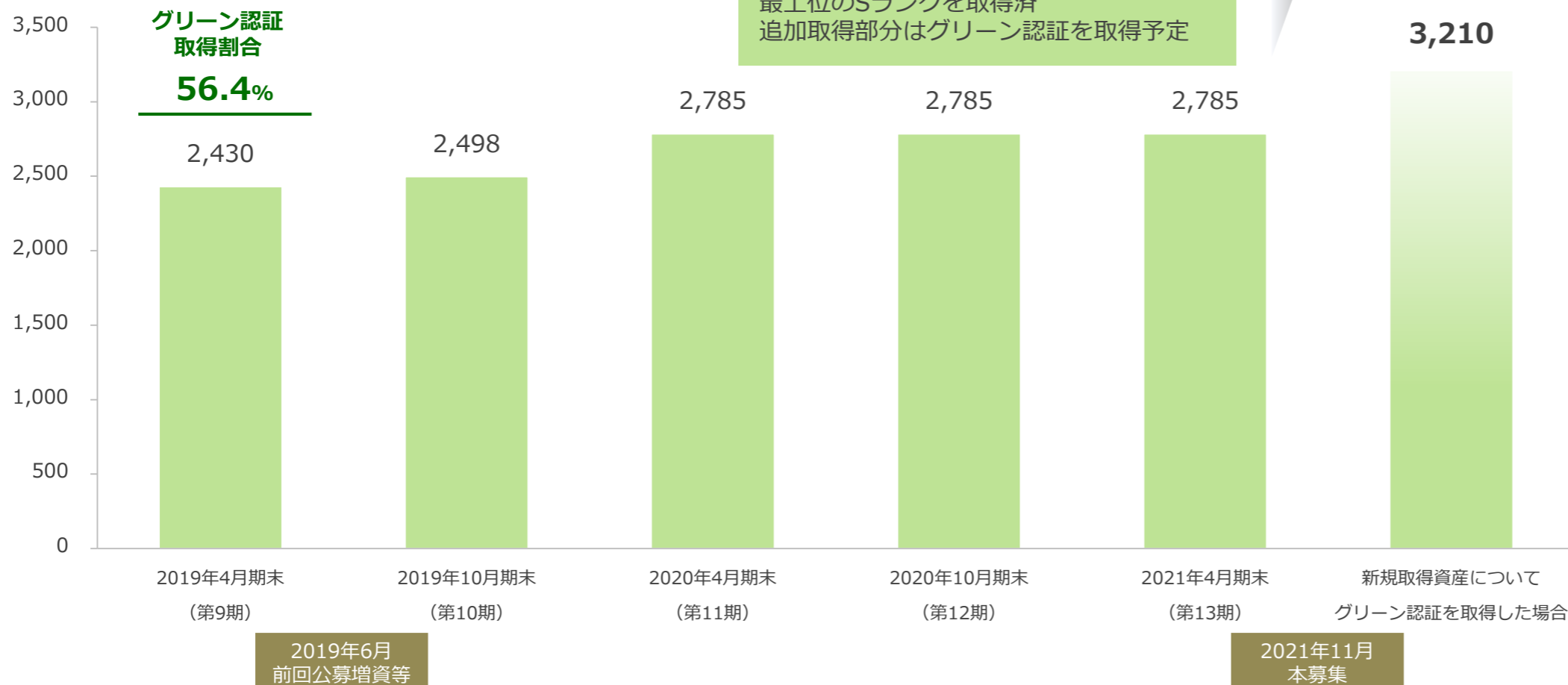
ポートフォリオのグリーン認証取得割合（延床面積ベース）	
目標（KPI）	取組み実績
70%（目標年2030年）	57.2%（本資料の日付現在）

新規取得資産についてグリーン認証を取得した場合の認証取得割合(延床面積ベース)



## ■ グリーン適格資産の推移

(グリーン認証取得割合は、延床面積ベース)  
(取得（予定）価格ベース、億円)



**新規取得資産のグリーン認証取得方針**

- ◆住居 5物件  
DBJ Green Building認証を取得予定
- ◆赤坂GC  
既保有分はCASBEE不動産評価認証にて最上位のSランクを取得済  
追加取得部分はグリーン認証を取得予定

**今後の方針**

- ◆ GC品川御殿山、本町南GC  
今後、グリーン認証未取得部分においても取得に向けて取り組む予定

以上の取組みにより、グリーン認証取得割合が64.1%まで上昇する見込み

# プライム・プロパティへの投資によるポートフォリオの質的向上

スポンサーの開発した住居5物件・オフィスビル1物件を取得し、「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティ比率は92.6%に上昇する見込み

## ■ 取得予定資産取得後のポートフォリオの変化

	2021年4月期 (第13期) 末	第14期 譲渡済資産	新規取得資産		取得予定資産 取得後
			住居	オフィスビル (追加取得)	
物件数	123物件	▲9物件	5物件	1物件	119物件
資産規模	5,358億円	▲144億円	212億円	213億円	5,638億円
積水ハウス グループからの 取得比率	76.0%	-	100.0%	100.0%	79.6%
平均鑑定 NOI利回り	4.4%	4.1%	3.7%	3.6%	4.3%
平均 稼働率	97.3%	94.6%	91.4%	91.6%	96.7%
平均 築年数	11.5年	15.1年	2.3年	15.7年	11.9年

## ■ プライム・プロパティ比率の変化 (取得 (予定) 価格ベース)

2021年4月期 (第13期) 末

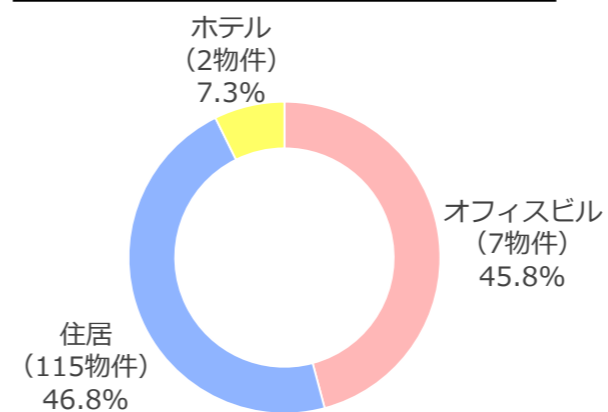
91.0%

取得予定資産取得後

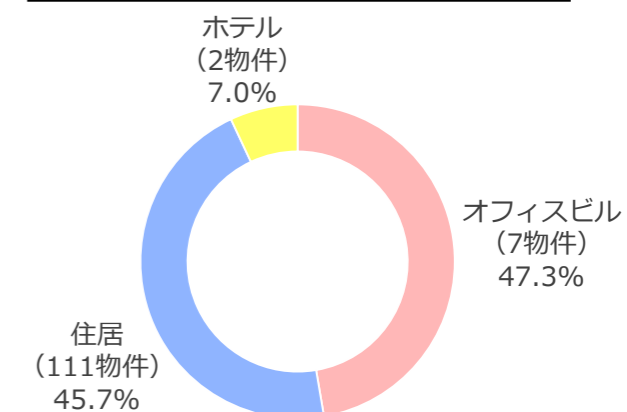
92.6%

## ■ 用途比率の変化 (取得 (予定) 価格ベース)

2021年4月期 (第13期) 末

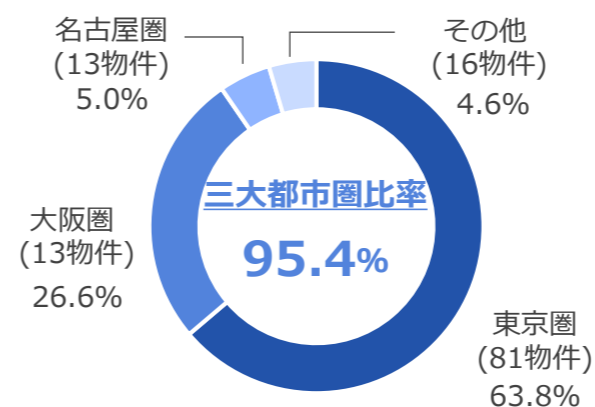


取得予定資産取得後

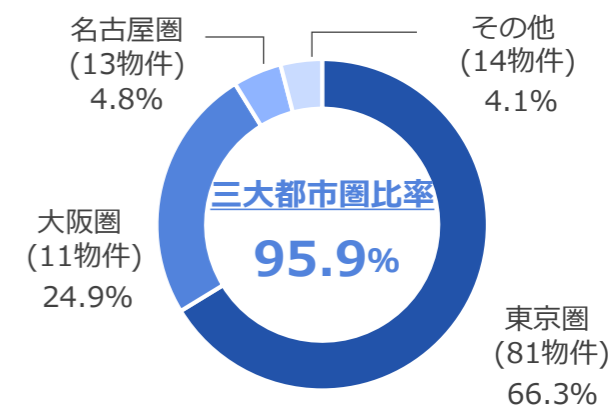


## ■ エリア比率の変化 (取得 (予定) 価格ベース)

2021年4月期 (第13期) 末

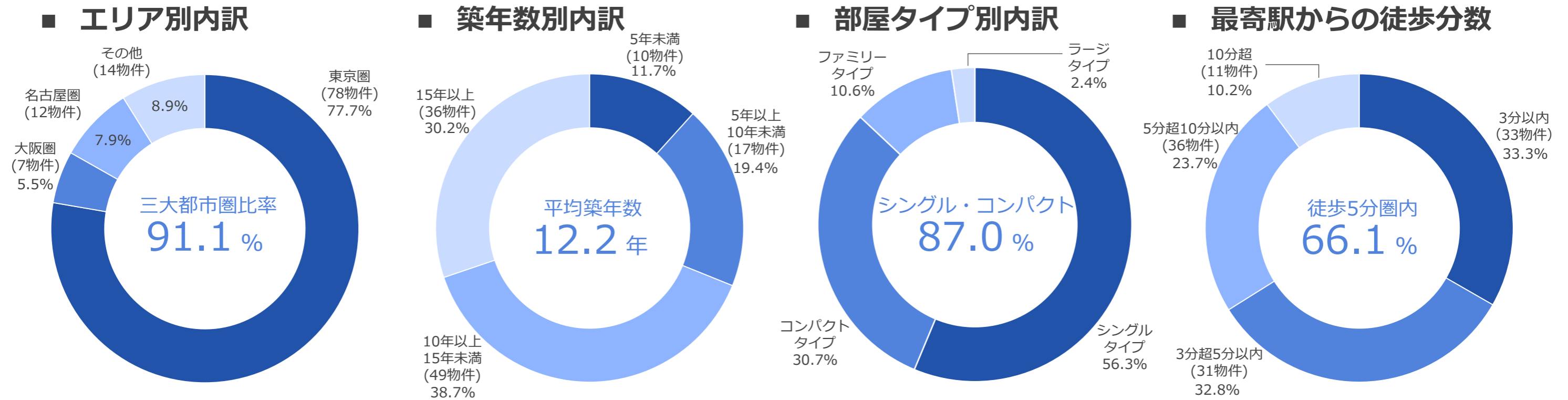


取得予定資産取得後

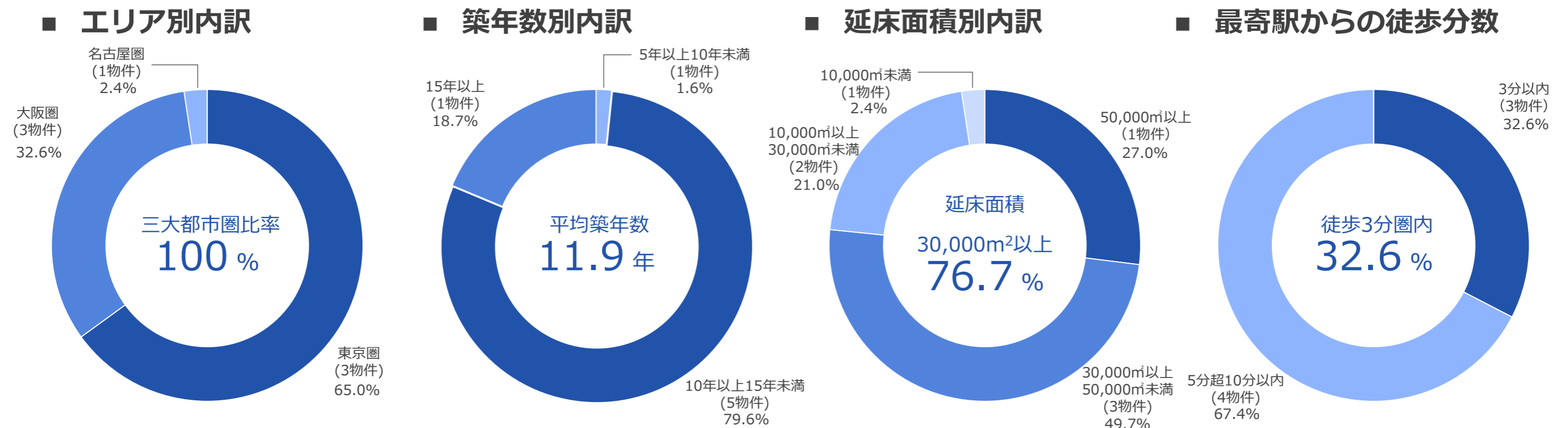


# 取得予定資産取得後：アセットタイプ別のポートフォリオ構成

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



## ▶ オフィスビルポートフォリオの分散状況（取得予定資産取得後（取得（予定）価格ベース））



# 積水ハウスグループによる充実したスポンサーサポート

スポンサーの不動産開発力を活用し、日本全国を対象に多くの物件取得機会を確保  
 前回公募増資等（2019年6月）以降の取得実績 13物件・537億円（取得予定資産を含む）

## ▶ 積水ハウス

### ■ 賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況

	物件名称（仮称含む）	所在地	（予定）戸数	（予定）延床面積（㎡）
竣工済 4物件 778戸	プライムメゾン江古田の杜	東京都中野区	526	41,548.25
	プライムメゾン早稲田通り	東京都新宿区	65	2,582.62
	プライムメゾン方南町	東京都中野区	63	3,411.30
	プライムメゾン新橋タワー	東京都港区	124	10,499.21
建築中 7物件 615戸	プライムメゾン湯島	東京都文京区	139	9,829.43
	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	78	3,541.52
	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	115	4,544.16
	プライムメゾン墨田本所	東京都墨田区	49	2,226.84
	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	40	1,932.04
	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	49	2,248.30
	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,708.53
企画 7物件	-	-	-	-

### ■ 本投資法人が保有する優先交渉権の状況

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

### ■ 主な都市再開発プロジェクトの実績

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



プライムメゾン  
江古田の杜  
(東京都中野区)



プライムメゾン  
方南町  
(東京都中野区)



フレイザーズスイート  
赤坂東京  
(東京都港区)



ガーデンキューブ  
渋谷神南  
(東京都渋谷区)



ウェスティンホテル  
横浜  
(神奈川県横浜市)

## ▶ 積水ハウス不動産各社（6社）

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



日本全国における  
 居住用不動産の  
 取得機会の確保

(注) 上記の物件に関して、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。



---

---

## 2. 将来的な内部成長を期待できるポートフォリオ

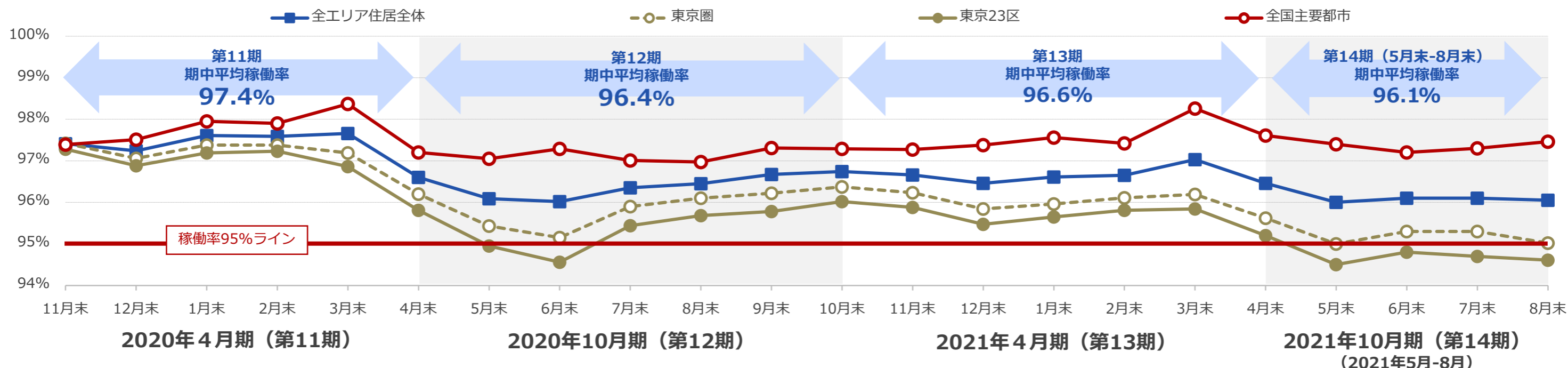


# 住居：ポートフォリオ稼働率は安定的に推移

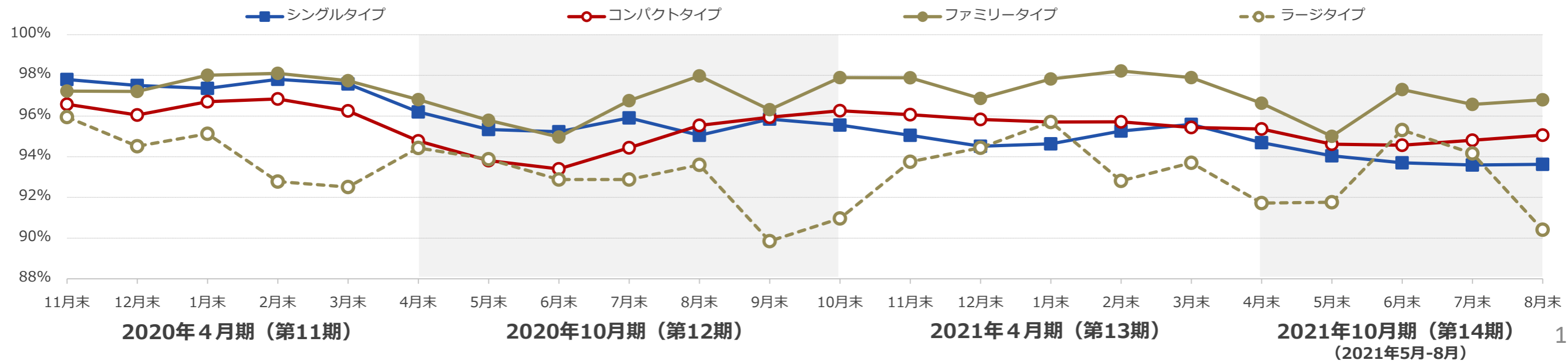
住居 (取得予定資産取得後)	物件数	取得(予定)価格合計	ポートフォリオに 占める割合	平均稼働率 (2021年8月末日時点)	平均築年数	最寄駅からの徒歩分数 (5分以内)
	111物件	257,766百万円	45.7%	95.9%	12.2年	66.1%

## コロナ禍においても平均稼働率は96%程度の水準で安定的に推移

### ▶ 住居・投資エリア別稼働率の月次推移 (2020年4月期(第11期)以降)



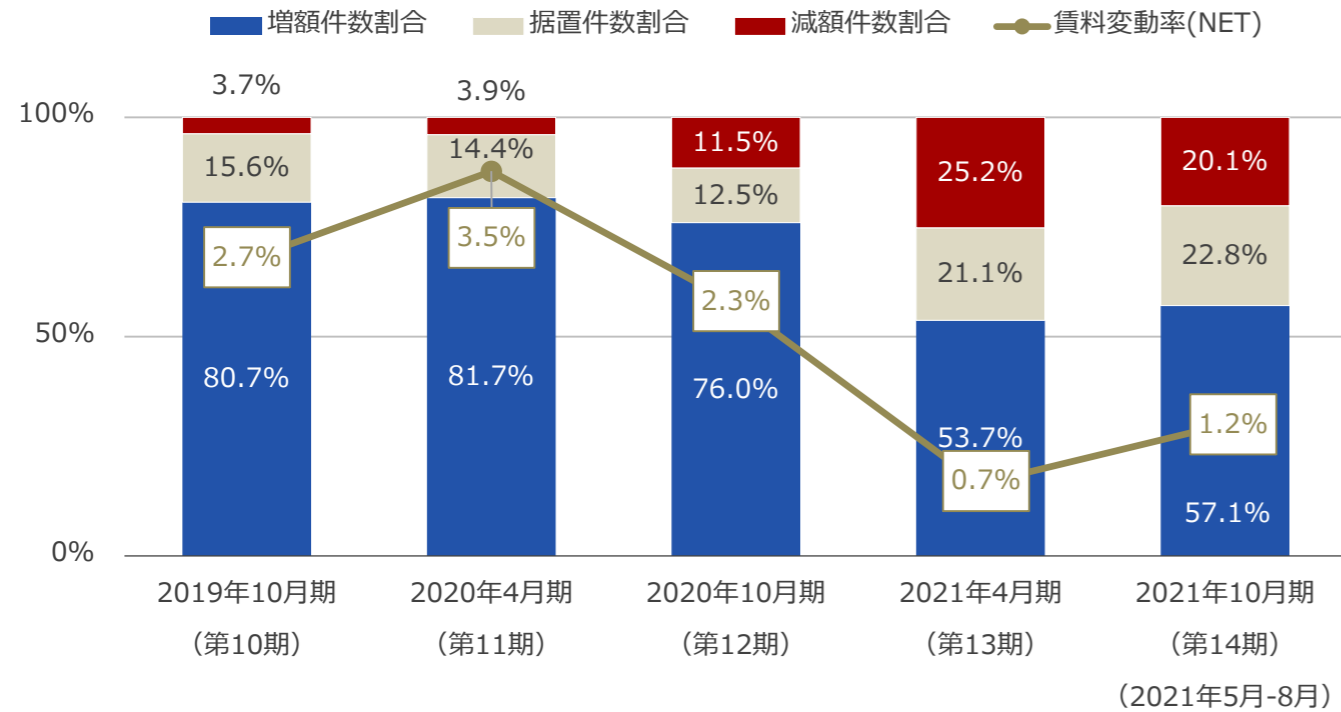
### ▶ 住居・東京23区の部屋タイプ別稼働率の月次推移 (2020年4月期(第11期)以降)



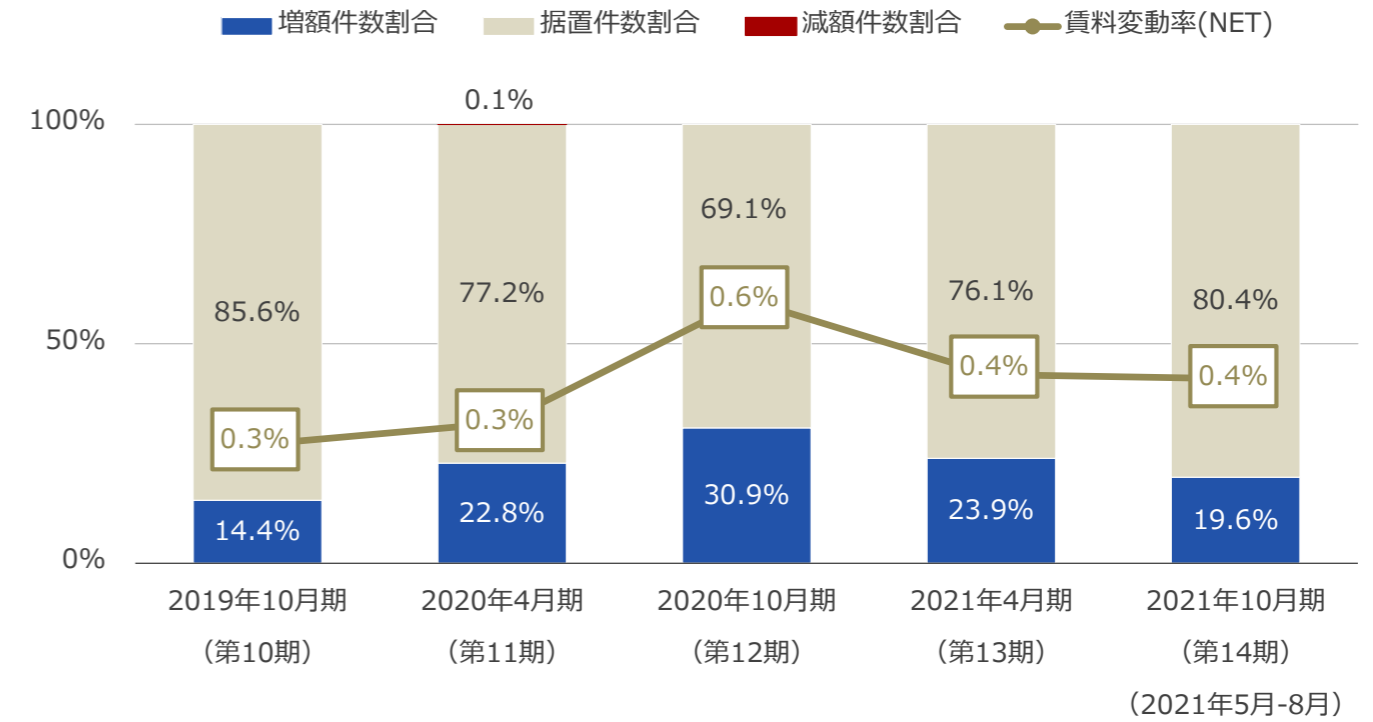
# 住居：足許の新規契約の状況及び更新契約の状況

新規契約時・契約更新時ともに、賃料変動率はプラスを維持

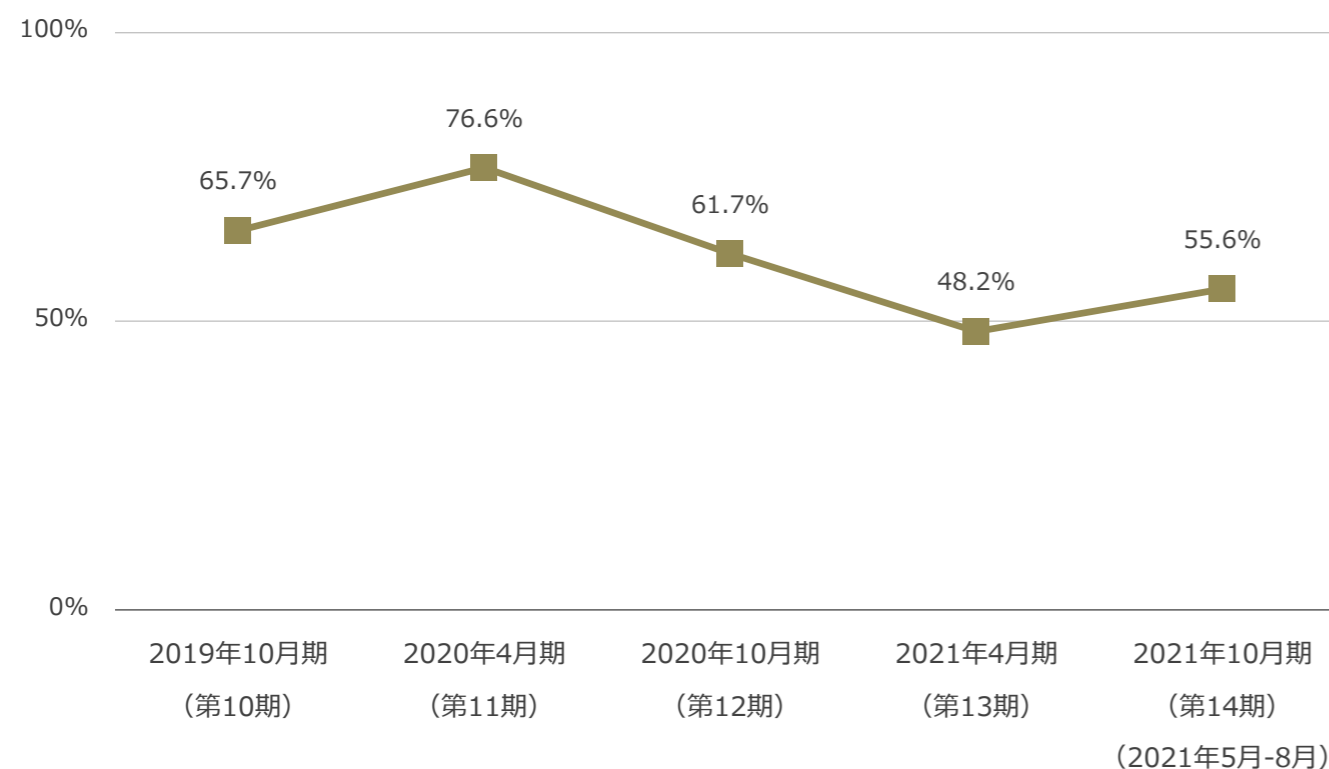
## ▶ 新規契約時の賃料動向



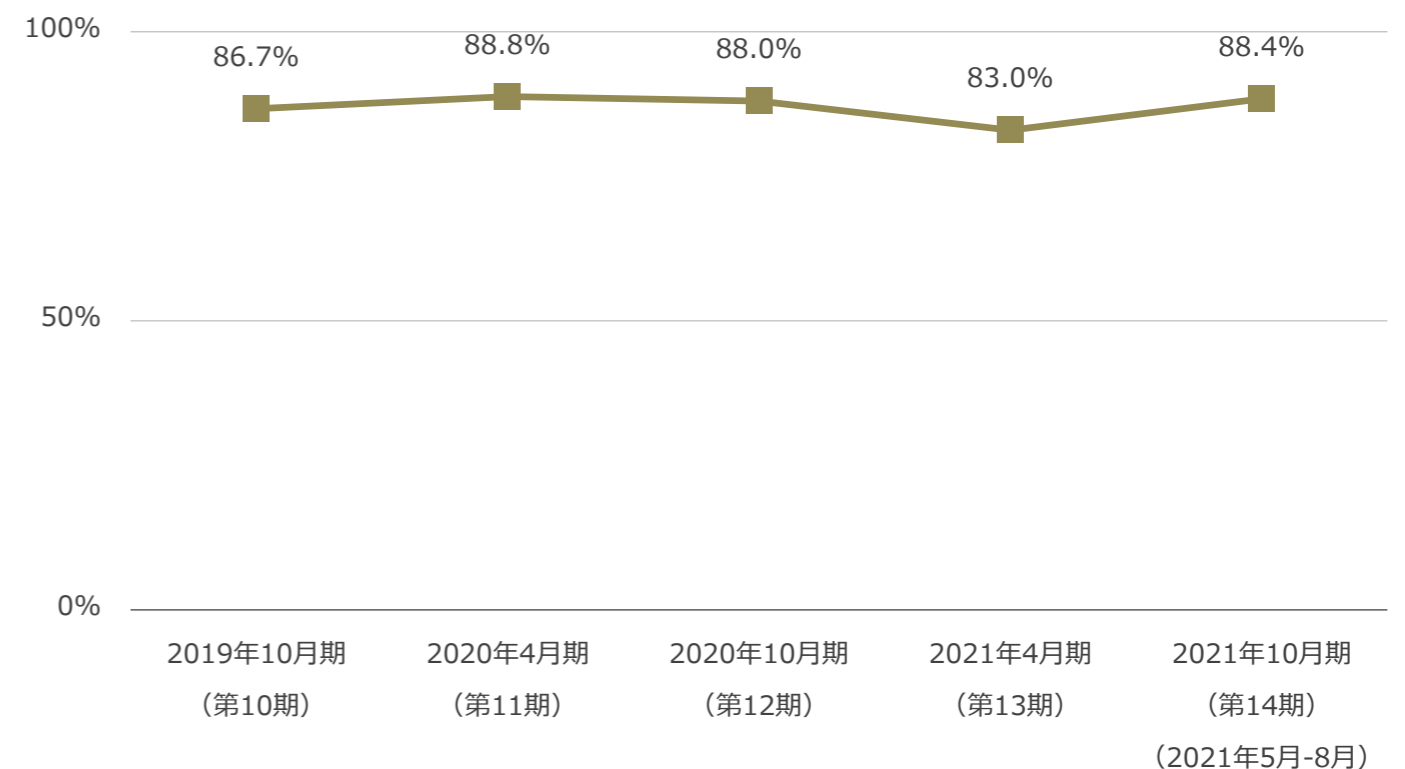
## ▶ 契約更新時の賃料動向



## ▶ 礼金取得率の推移



## ▶ 更新率の推移





# オフィスビル 運用状況①

オフィスビル (取得予定資産取得後)	物件数	取得(予定)価格合計	ポートフォリオに 占める割合	平均稼働率 (2021年8月末日時点)	平均築年数	最寄駅からの徒歩分数 (3分以内)
	7物件	266,800百万円	47.3%	98.3%	11.9年	32.6%

東京圏は主要テナントの退去は生じていないが、解約・減床が発生しており、早期埋戻しに注力

## ガーデンシティ品川御殿山 (東京都品川区)



取得価格	71,950百万円
賃貸可能面積	38,577.99㎡
平均賃料単価 (2021年4月期(第13期)末時点)	26,626円/坪
稼働率 (2021年8月末日時点)	100%

2020年5月以降の更新率  
約80%

空室リスクとして第16期  
200百万円程度を織込済

- 0.3フロア(1,716.86㎡)についてリーシングを実施中
- 大口テナント1社と減床について交渉中
- 東海道新幹線や羽田空港へ向かう京急線が乗り入れる品川駅へ徒歩圏内という交通利便性が強みであり、コロナ禍収束後需要は戻ると想定

## 赤坂ガーデンシティ (既保有部分) (東京都港区)



取得価格	28,700百万円
賃貸可能面積	12,472.81㎡
平均賃料単価 (2021年4月期(第13期)末時点)	30,125円/坪
稼働率 (2021年8月末日時点)	87.8%

2021年1月~9月28日までの  
問い合わせ件数 70件

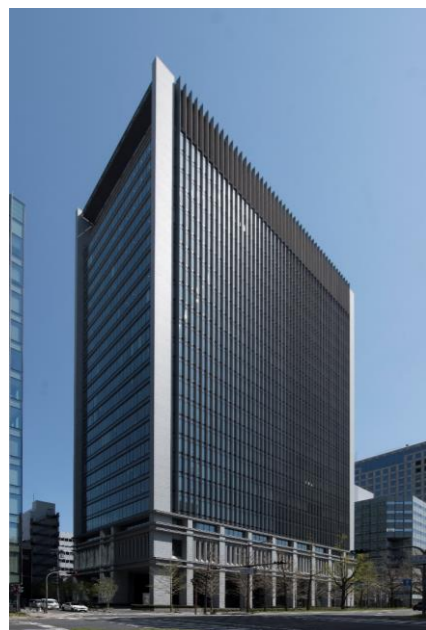
0.8フロア(819.58㎡)は  
新規テナントと成約確定

- 1.5フロア(1,525.63㎡)についてリーシング活動を実施
- 第15期に0.8フロア(819.58㎡)が解約確定
- 第16期の契約更新4テナントのうち3テナントはコロナ禍に契約更新済

# オフィスビル 運用状況②

大阪圏、名古屋圏に所在する本投資法人保有オフィスビル及び御殿山SHビルは好調な運用状況を継続

## 本町南ガーデンシティ (大阪府大阪市)



取得価格	賃貸可能面積
44,000百万円	29,657.53㎡
平均賃料単価 (2021年4月期 (第13期) 末時点)	稼働率 (2021年8月末日時点)
22,690円/坪	100%

- 2019年6月の追加取得以降、稼働率99%超
- 第14期の更新契約において増額更新実現
- 第15期の大口テナントは契約更新見込み
- 上記更新以外第18期まで契約更新区画なし

## 本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) (大阪府大阪市)

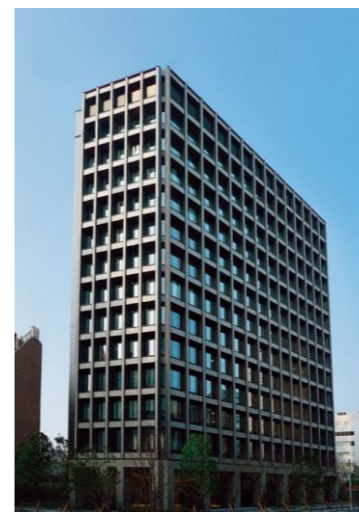


取得価格	賃貸可能面積
38,600百万円	17,006.94㎡
平均賃料単価 (2021年4月期 (第13期) 末時点)	稼働率 (2021年8月末日時点)
29,280円/坪	100%

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

(注) 本物件は賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、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あります。

## HK淀屋橋ガーデンアベニュー (大阪府大阪市)



取得価格	賃貸可能面積
4,400百万円	4,554.52㎡
平均賃料単価 (2021年4月期 (第13期) 末時点)	稼働率 (2021年8月末日時点)
17,950円/坪	100%

- 2017年2月以降、稼働率100%を維持
- 5年契約が主体であり、第16期以降、第22期まで契約更新区画なし

## 広小路ガーデンアベニュー (愛知県名古屋市)



取得価格	賃貸可能面積
6,350百万円	4,442.75㎡
平均賃料単価 (2021年4月期 (第13期) 末時点)	稼働率 (2021年8月末日時点)
23,618円/坪	100%

- 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る

## 御殿山SHビル (東京都品川区)



取得価格	賃貸可能面積
51,500百万円	19,999.97㎡
平均賃料単価 (2021年4月期 (第13期) 末時点)	稼働率 (2021年8月末日時点)
30,000円/坪	100%

- 一棟全てを1テナントへ賃貸
- 長期賃貸借契約(20年)締結 (残存9.4年) (本資料の日付現在)

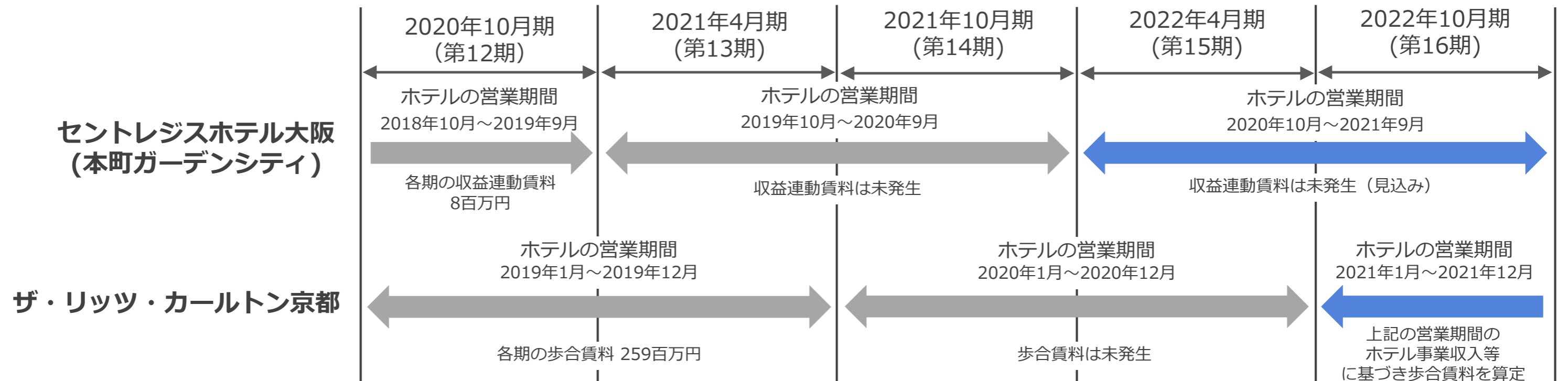
# ホテル：内部留保の活用による一時的な減収への対策を実施

歩合賃料が未発生となることによる減収については内部留保を取り崩し、分配金の安定化に努めていく方針

## ▶ ホテル2物件の運営状況

2021年4月期（第13期）の状況	運用状況の見通しの前提条件
<ul style="list-style-type: none"> <li>世界的に国を越えた移動が制限され、インバウンド需要が消滅</li> <li>国内では、Go To Travel事業などで持ち直す時期もあったが、その後の緊急事態宣言の発令等による移動制限で、観光需要が大幅に減少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国内旅行・海外旅行のいずれも移動制限・自粛等で観光産業にとって厳しい環境が当面は継続すると想定</li> <li>ホテルの国内需要は早くも2021年内に回復の兆しが見えるものとみており、インバウンド需要が戻るのは来年中盤以降を想定</li> </ul>

## ▶ ホテルの営業期間と収益の関係



## ▶ 各期におけるホテル賃料

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

ザ・リッツ・カールトン京都の第14期～第16期の歩合賃料については、第13期実績の歩合賃料と比較し、各期で生じた差額については、内部留保を取崩し分配金の安定化を図る方針



---

---

### 3. 中長期的な投資主価値の最大化に向けた取組み ～財務戦略とESG～

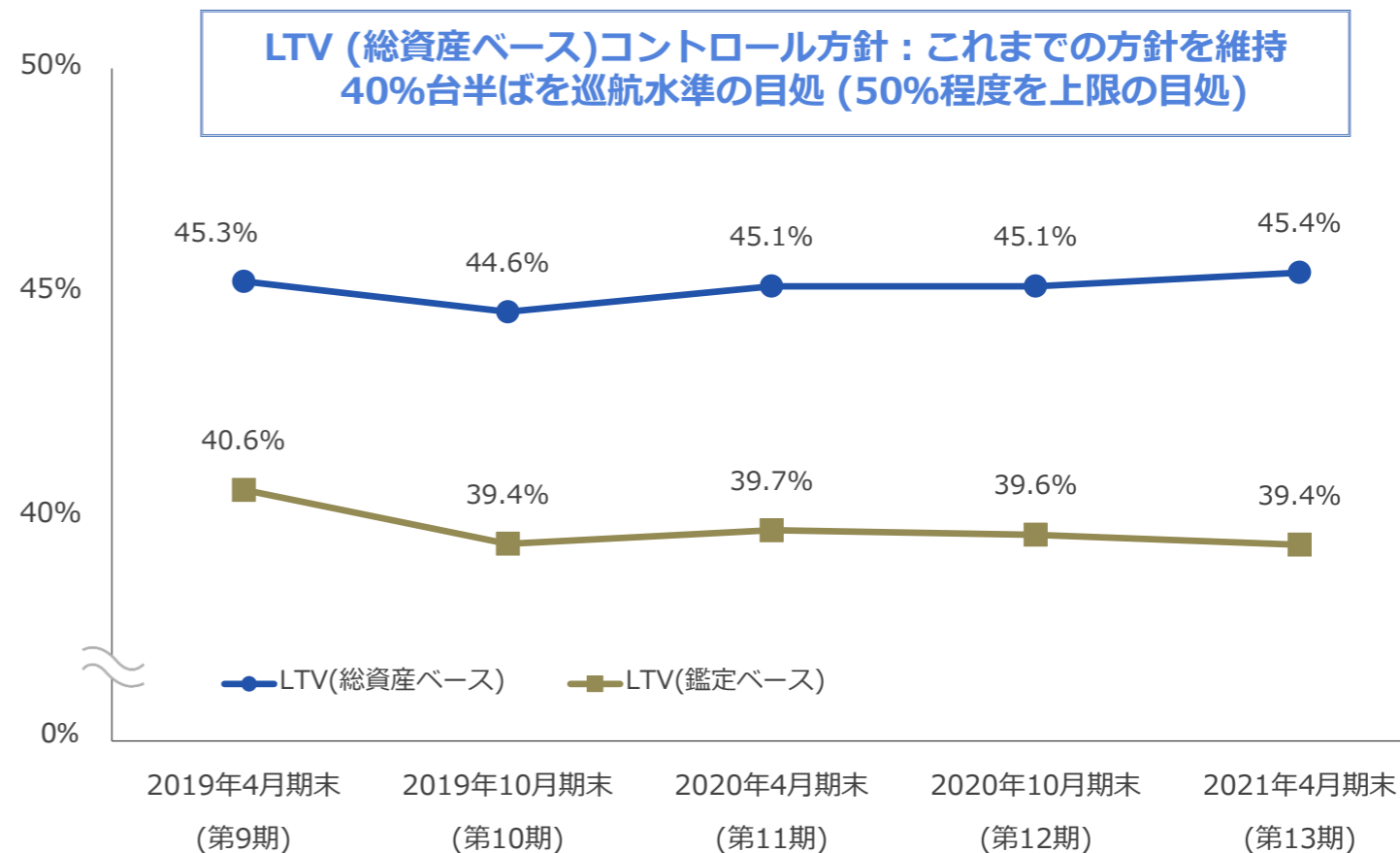


# 安定的かつ強固な財務基盤

## ▶ 財務指標（2021年4月期（第13期）末時点）

有利子負債総額	2,529 億円
長期負債比率	98.8 %
固定金利比率	96.3 %
平均調達年数	7.0 年
平均残存年数	3.7 年
平均調達金利	0.61 %
LTV(総資産ベース)	45.4 %

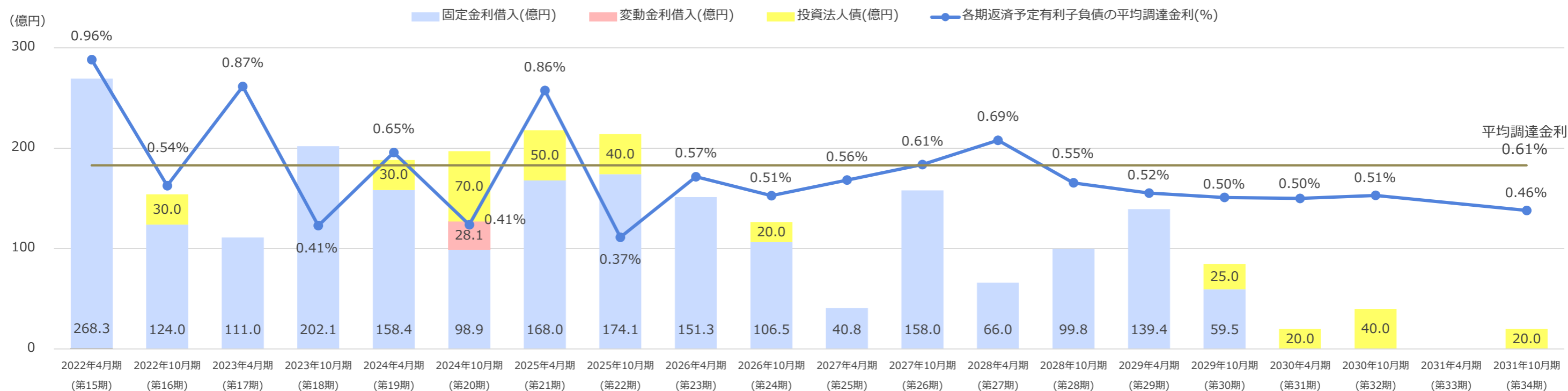
## ▶ LTVの推移（各期末時点）



## ▶ 格付けの状況（本資料の日付現在）

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)

## ▶ 返済期限の分散状況（本資料の日付現在）



# 内部留保の活用方針

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

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

内部留保の取崩し方針	今後の活用方針
<p>税会不一致の解消及び分配金の安定化のため、内部留保の取崩しを継続して実施する方針</p>	<p><b>新型コロナウイルス感染症の影響による収益減への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ザ・リッツ・カールトン京都の歩合賃料の減少については、2021年4月期（第13期）対比の差額分につき内部留保を取崩して分配金の安定化に努める方針</li> <li>商業テナント等からの賃料減額要請による収益減に対しては、昨今の状況を鑑み、柔軟かつ慎重に対応する方針</li> </ul> <p><b>オフィスリーシングへの対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィステナントの更新時に一時的な収益減等が生じる場合は、内部留保残高を考慮の上、分配方針を決定</li> </ul>

### ▶ 内部留保残高の推移（分配金控除後）

(百万円)

	2019年4月期 (第9期)	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期)
内部留保取崩額	102	364	149	233	184
うちRTA取崩額	102	364	119	136	157
うち圧縮積立金取崩額	-	-	29	96	26
圧縮積立金積立額	-	775	-	-	103
内部留保期末残高	1,454	1,864	1,715	1,482	1,401
うちRTA残高	1,454	1,089	969	832	675
うち圧縮積立金残高	-	775	746	649	726
ATAによる利益超過分配					
税会不一致相当額	99	364	118	135	154

- RTAの取崩し終了後は、ATAとして利益超過分配を行い、税会不一致による課税負担の発生を回避する方針（2023年4月期（第17期）でRTA残高はゼロとなる見込み）
- 圧縮積立金についても、RTAの取崩しが終了する見込みの2023年4月期（第17期）までに全額取り崩す予定

(注) 上記の内部留保の取崩しにおける方針は本資料の日付現在のものであり、上記方針に従った内部留保の取崩しを保証するものではなく、また、今後の状況等により当該方針は変更される可能性があります。

# 積水ハウスとともに取り組むESG

自然エネルギー利用や先進省エネ技術の採用を積極的に行う等、環境創造型の都市開発に注力する積水ハウスと協働し、物件の取得を通じて質の高い社会資本の提供と持続可能な街づくりを目指す

ESG経営のリーディングカンパニー  
を目指す積水ハウス

「わが家」を世界一 幸せな場所にする

ハード・ソフト・サービスを融合し幸せを提案  
ESG経営のリーディングカンパニーに  
「積水ハウステクノロジー」を世界のデファクトスタンダードに



ESGに配慮した不動産投資運用を行う  
積水ハウス・リート投資法人

資産運用を通じて人・社会・未来を豊かにする

投資主価値の最大化  
質の高い社会資本の提供  
人生100年時代をリードするREIT

## 持続可能な社会を見据えた課題（マテリアリティ）解決への取組み

- 脱炭素社会への貢献
- 資源循環型社会への貢献
- 人と自然の共生社会への貢献
- CSR調達

E  
環境

- CO<sub>2</sub>排出量の削減
- 人と自然の共生と資源環境への取組み
- 環境性能に優れた不動産への投資

- 顧客満足度の維持・向上
- 基盤技術の深耕と拡大
- パンデミック対応
- 地方創生
- 地域社会との共生
- 人材の育成・開発
- 健康経営
- 労働安全衛生
- 健康・長寿先進社会への貢献
- 新商品・新技術開発強化
- 新事業創出
- 自然災害から生命財産を守る
- 社会貢献活動
- 住文化の向上
- ダイバーシティ社会への貢献
- 人権の尊重
- 従業員の幸せ度維持・向上

S  
社会

- 入居者、テナントへの安心・安全・快適な空間の提供
- 社会貢献活動
- 働きがいのある職場づくり

- コーポレートガバナンスの強化
- コンプライアンスの推進
- リスクマネジメント強化（BCP）
- 情報セキュリティの強化
- 財務健全性、適切な情報開示

G  
ガバナンス

- コーポレートガバナンス体制の強化
- ステークホルダーへの情報開示と対話



---

---

# Appendix

---

---

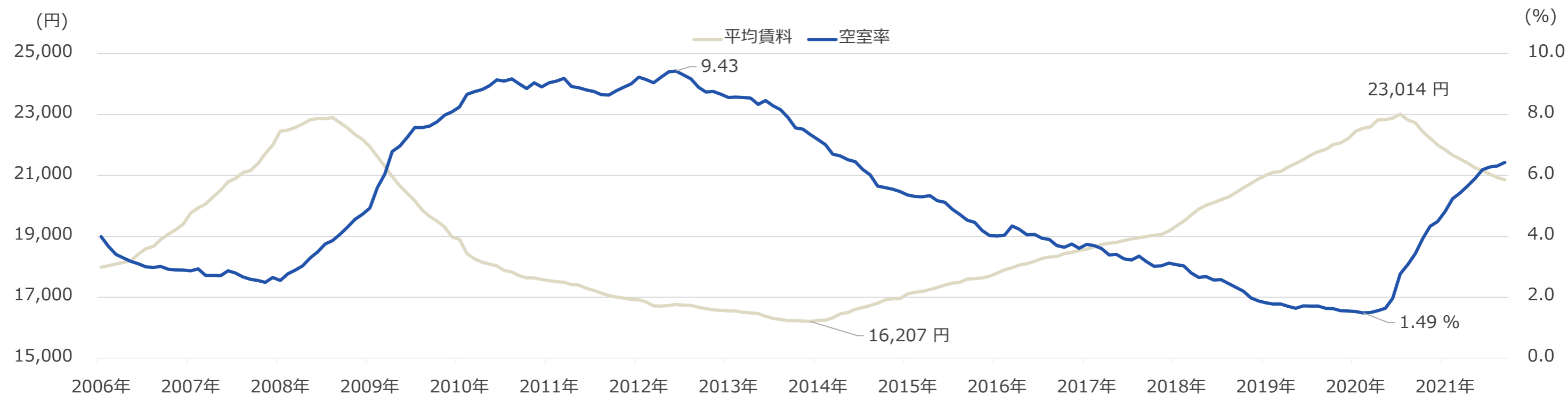
---

---

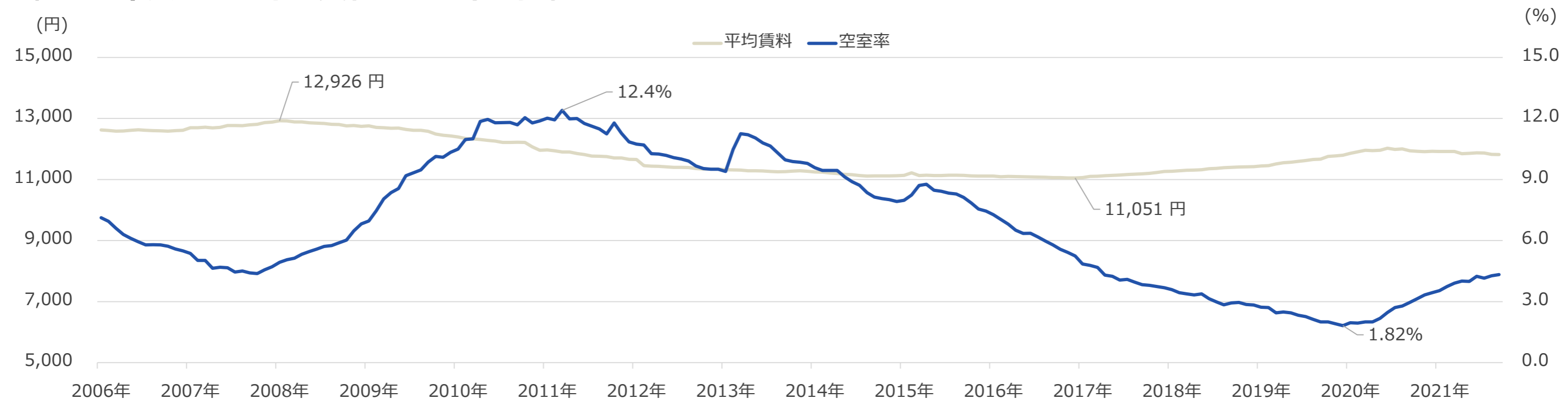


# オフィスマーケット状況（東京・大阪）

## ▶ 東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



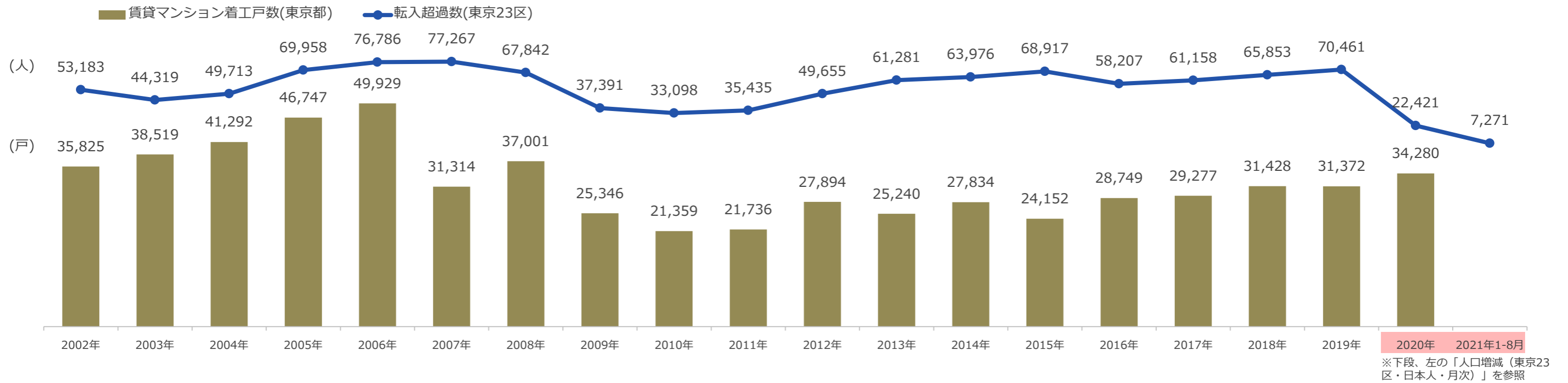
## ▶ 大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



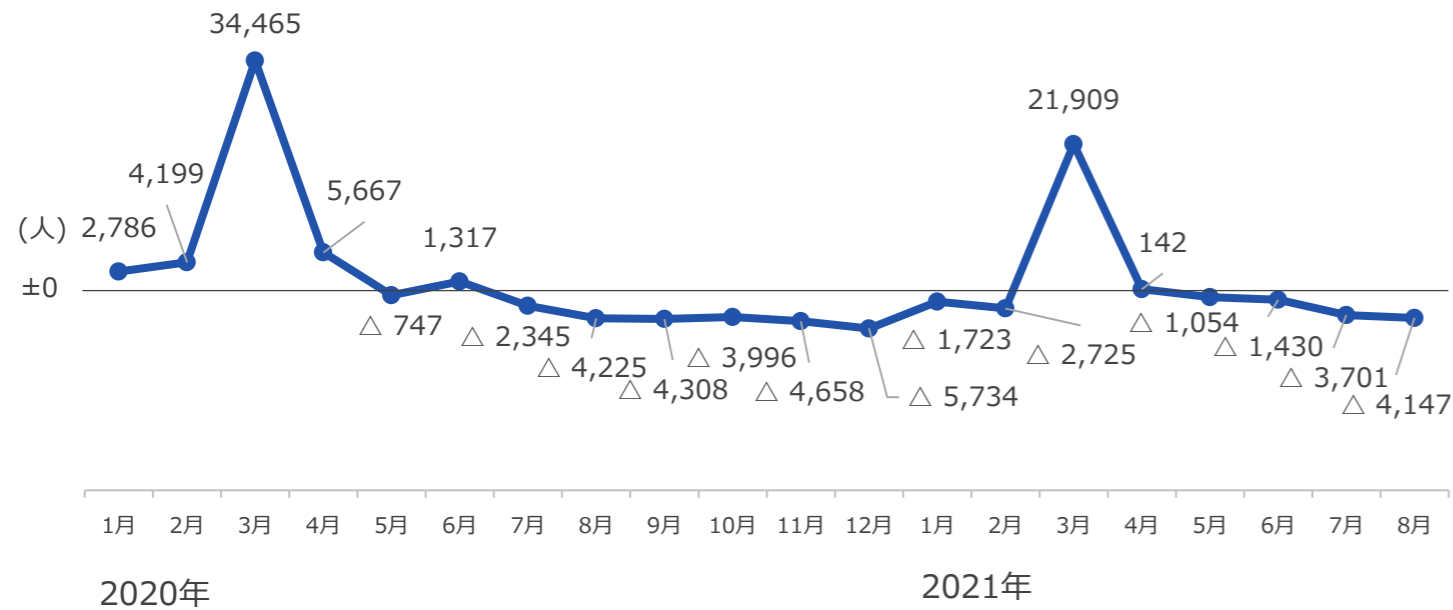
(出所) 「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移」、「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」を基に本資産運用会社にて作成  
 ・「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。  
 ・「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区（梅田地区、南森地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

# 住居マーケット状況（東京23区）

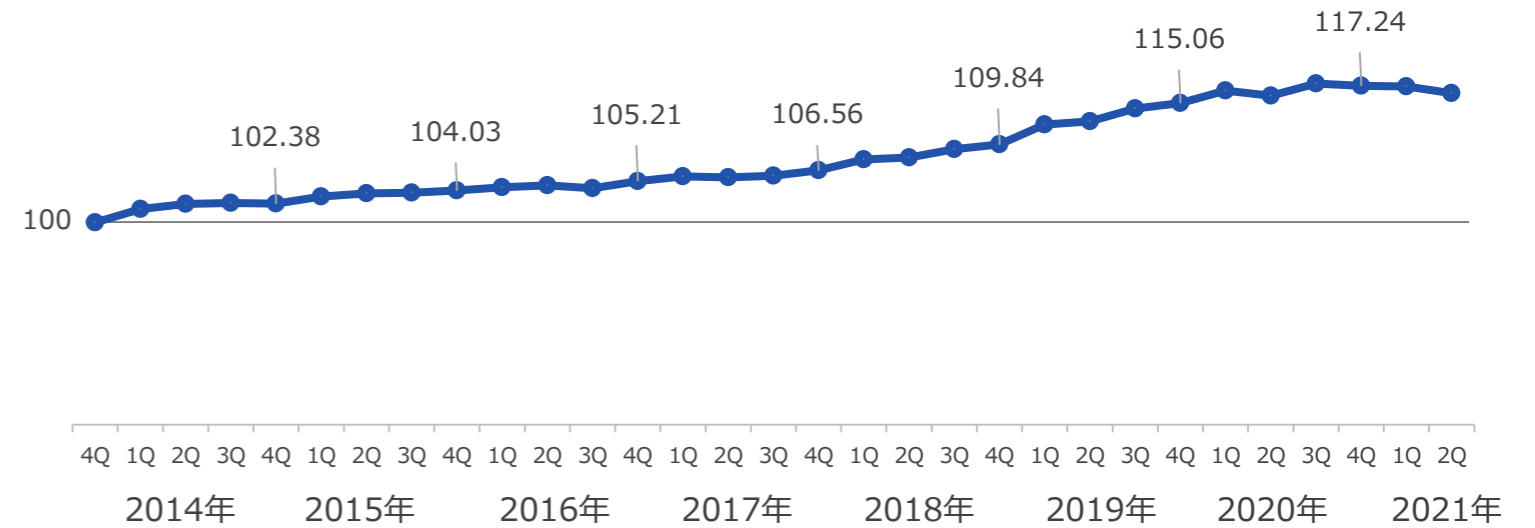
## ▶ 人口増減（東京23区・日本人・年次）及び賃貸マンション着工戸数（東京都・年次）



## ▶ 人口増減（東京23区・日本人・月次）



## ▶ 賃貸マンション賃料インデックス（東京23区・四半期）



(出所) 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にて作成

(出所) 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にて作成

(出所) 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にて作成

# 各用語について (1/5)

## P.3

- 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）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。以下同じです。
- 「積水ハウスグループからの取得比率」は、各時点における本投資法人のポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計に対する、積水ハウスグループから取得した又は取得する予定の物件の取得（予定）価格の合計の割合を記載しています。以下同じです。
- 「積水ハウスグループからの取得」における積水ハウスからの取得物件数及び積水ハウスグループからの取得物件数の算出にあたっては、「赤坂ガーデンシティ」については、既保有部分は積水ハウスより、追加取得部分については、積水ハウスグループより取得しているため、それぞれ1物件として記載しています。以下同じです。
- 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、2019年6月10日付で、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%（以下「赤坂ガーデンシティ（既保有部分）」又は「既保有部分」ということがあります。）を取得価格28,700百万円で取得しています。なお、本投資法人は、取得予定日付で、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権（以下「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）」又は「追加取得部分」ということがあります。）を追加取得する予定です。以下同じです。
- 「資産規模」とは、別途記載のある場合を除き、文脈に応じ、取得価格又は取得価格及び取得予定価格を合計した金額をいいます。以下同じです。
- 2021年7月30日付で公表した住居5物件の取得（取得（予定）価格の合計：21,220百万円、これらの物件のうち、2021年9月1日付で取得した住居3物件を以下「第14期取得済資産」といいます。）と住居9物件（譲渡価格の合計：17,150百万円、以下「第14期譲渡済資産」といいます。）の譲渡（2021年8月20日付で実行済み）による資産入替に加え、本募集に伴う「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分、取得予定価格21,300百万円）」の追加取得を総称して、「本募集に伴う取組み」といいます。本募集に伴う取組みにおいて取得する6物件・425億円を「新規取得資産」といいます。また、新規取得資産のうち、「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）」、2022年2月1日付で取得する予定である「プライムメゾン中目黒」及び「プライムメゾン板橋」を総称して「取得予定資産」といいます。以下同じです。
- 「グリーン認証」とは、「CASBEE不動産評価認証」及び「DBJ Green Building認証」のいずれか又は双方を意味します。以下同じです。
- 「グリーン認証取得割合」は、ポートフォリオ全体の延床面積の合計に対する、グリーン認証を取得した各物件におけるグリーン認証の対象となる延床面積の合計の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 「賃料変動率」とは、各期における新規契約又は更新契約時の差引賃料変動額合計の従前賃料合計に対する比率をいいます。以下同じです。
- 本投資法人が保有する「セントレジスホテル大阪」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」は、マリオット・インターナショナルの最高級ブランドである「セントレジス」及び「ザ・リッツ・カールトン」ブランドのホテルです。「セントレジス」及び「ザ・リッツ・カールトン」ブランドは、STR基準によるホテルチェーンスケールの「Luxury」（最高級）に位置付けられています。「STR基準によるホテルチェーンスケール」は、一定のホテルブランドについて、ホテルブランド毎のADR（平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の客室売上高を販売客室数で除して算定されます。）を元に、STR（北米本社であるSTR, Inc.及び英国本社であるSTR Global Limited.を統合したブランドをいいます。以下同じです。）が独自に設定したカテゴリー毎の割合に応じてホテルブランドを分類するものです。STRは、世界的にホテル業界に対してホテルマーケット情報を提供しています。当該分類は、右に記載のとおりです。
- 「LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合をいいます。以下同じです。
- 「MSCI ESG格付」は、企業が公開している情報を基に環境、社会、ガバナンスに関するリスクをどの程度管理しているかをMSCI社が分析し、評価するものです。格付は最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまでの相対的評価による7段階であり、本投資法人は「A」の評価を獲得しています。

STR基準によるホテルチェーンスケール	ブランド数
Luxury（最高級）	111
Upper Upscale（高級）	164
Upscale（上級）	287
Upper Midscale（中上級）	245
Midscale（中級）	200
Economy（下級）	163

（出所）STR「2021 STR Chain Scales-Global」より本資産運用会社にて作成

## P.5

- 中長期の資産規模目標値は、本資料の日付現在の本投資法人の目標値であり、目標の実現及び達成時期について保証又は約束するものではありません。資金調達の実施の状況や不動産市況の変動等により、当該目標を実現することができない可能性があります。
- 「物件数」の算出にあたっては、別段の記載のない限り、「本町ガーデンシティ」については、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件とはせず、建物全体を1物件として記載しています。以下同じです。
- 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められる、各取得済資産及び取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額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不動産価格調査書に記載された調査価額（以下併せて「鑑定評価額等」ということがあります。）に基づく本投資口1口当たりの純資産価値であり、貸借対照表上の純資産額に基づく本投資口1口当たりの純資産価値とは異なります。なお、以下の計算式中の「含み益」については、下記4.をご参照ください。
  - 「1口当たりNAV」 = 各期末時点及び取得予定資産取得後におけるNAV ÷ 各期末時点及び取得予定資産取得後における発行済投資口総口数

# 各用語について (2/5)

## P.5続き

1口当たりNAVを算定するにあたって、各時点における「NAV」は、それぞれ以下の計算式により計算しています。

- 各期末時点における「NAV」 = 各期末時点における貸借対照表上の純資産額 - 各期に係る支払分配金総額 + 各期末時点における「含み益」
- 取得予定資産取得後における「NAV」の見込値  
= 2021年4月期（第13期）末時点の「NAV」（364,814百万円） - 2021年10月期（第14期）譲渡済資産の「含み益」（1,248百万円） + 新規取得資産の「含み益」（720百万円） - 2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る一時差異等調整積立金取崩額（見込）（67百万円） - 2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る圧縮積立金取崩額（見込）（337百万円） + 2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る圧縮積立金積立額（見込）（1,192百万円） + 本募集における発行価額（本件第三者割当を含む）の総額の見込値（12,343百万円）

「本募集における発行価額（本件第三者割当を含む）の総額の見込値」は、2021年9月30日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本資料の日付現在の見込値です。また、「取得予定資産取得後の発行済投資口総口数」には、本件第三者割当により発行される本投資口を含みます。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の本募集における発行価額（本件第三者割当を含む）の総額及び取得予定資産取得後の発行済投資口総口数と一致するとは限りません。このため、取得予定資産取得後における1口当たりNAVも実際の指標と一致するとは限りません。

4. 「含み益」とは、各取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額等と帳簿価額又は取得（予定）価格の差額の合計であり、各時点における「含み益」は、それぞれ以下の算式により計算しています。

- 各期末時点における「含み益」  
= 各期末時点において保有する取得済資産の各期末時点を価格時点とする鑑定評価額等の合計 - 各期末時点において保有する取得済資産の各期末時点の帳簿価格の合計
- 取得予定資産取得後における「含み益」の見込値  
= 2021年4月期（第13期）末時点における「含み益」 - 2021年10月期（第14期）譲渡済資産の「含み益」 + 新規取得資産の「含み益」  
新規取得資産の「含み益」 = 新規取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計 - 新規取得資産の取得（予定）価格の合計

なお、必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。

5. 各時点における「LTV」の算定方法は、以下のとおりです。

- 2021年4月期（第13期）末時点以前の各期末における「LTV」 = 各期末時点の有利子負債総額 ÷ 各期末時点の総資産額
- 取得予定資産取得後の「LTV」の見込値 = 取得予定資産取得後の「有利子負債総額」の見込値 ÷ 取得予定資産取得後の「総資産」の見込値
- 取得予定資産取得後の「有利子負債総額」の見込値 = 2021年4月期（第13期）末時点の有利子負債総額（252,942百万円） - 2021年10月期（第14期）に係る期限前返済額（3,000百万円） + 本借入れの見込値（13,500百万円）
- 取得予定資産取得後の「総資産」の見込値  
= 2021年4月期（第13期）末時点の総資産額（556,569百万円） - 2021年4月期（第13期）の金銭の分配に係る一時差異等調整積立金取崩額（157百万円） - 2021年4月期（第13期）の金銭の分配に係る圧縮積立金取崩額（26百万円） - 2021年10月期（第14期）譲渡済資産の2021年4月期（第13期）末時点の敷金・保証金の合計額（83百万円） - 2021年10月期（第14期）に係る期限前返済額（3,000百万円） - 2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る一時差異等調整積立金取崩額（見込）（67百万円） - 2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る圧縮積立金取崩額（見込）（337百万円） + 2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る圧縮積立金積立額（見込）（1,192百万円） + 新規取得資産に係る敷金・保証金受入（見込）額（807百万円） + 本募集における発行価額（本件第三者割当を含む）の総額の見込値（12,343百万円） + 本借入れの見込値（13,500百万円）

「本募集における発行価額（本件第三者割当を含む）の総額の見込値」は、2021年9月30日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本資料の日付現在の見込値です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、実際の本募集における発行価額（本件第三者割当を含む）の総額と一致するとは限りません。実際の本募集における発行価額（本件第三者割当を含む）の総額が、本資料の日付現在の見込値よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の取得予定資産取得後の「LTV」は上記の数値よりも高く又は低くなる場合があります。取得予定資産取得後の「有利子負債総額」の見込値は、一定の仮定の下で算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

6. 内部留保残高の見込値の算出方法は、以下のとおりです。ただし、2021年10月期（第14期）は本資料の日付現在終了しておらず、2021年10月期（第14期）における実際の業績並びに一時差異等調整積立金取崩額、圧縮積立金積立額及び圧縮積立金取崩額によっては、内部留保残高は変動する可能性があります。

- 2021年4月期（第13期）末時点以前の各期末における内部留保残高  
= 一時差異等調整積立金 + 圧縮積立金 - 当該期の金銭の分配に係る一時差異等調整積立金取崩額 - 当該期の金銭の分配に係る圧縮積立金取崩額 + 当該期の金銭の分配に係る圧縮積立金積立額
- 取得予定資産取得後における内部留保残高  
= 2021年4月期（第13期）末時点の内部留保残高（1,482百万円） - 2021年4月期（第13期）の金銭の分配に係る一時差異等調整積立金取崩額（157百万円） - 2021年4月期（第13期）の金銭の分配に係る圧縮積立金取崩額（26百万円） + 2021年4月期（第13期）に係る圧縮積立金積立額（103百万円） - 2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る一時差異等調整積立金取崩額（見込）（67百万円） - 2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る圧縮積立金取崩額（見込）（337百万円） + 2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る圧縮積立金積立額（見込）（1,192百万円）

# 各用語について (3/5)

## P.6

- 2021年8月に物件名称を変更しているため、変更後の物件名称を記載しています。
- 2021年10月期（第14期）において譲渡損益として2,452百万円、内部留保計上額（圧縮積立金積立額）として1,192百万円の計上を見込んでいますが、いずれも本資料の日付現在における概算値であり変更となる可能性があります。以下同じです。
- 各期の鑑定NOIの増減額については、譲渡資産は譲渡公表日において直近に取得した各鑑定評価書、取得資産は取得公表日において直近に取得した各鑑定評価書に記載の鑑定NOIを譲渡資産、取得資産にてそれぞれ合計し、差し引きした金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。また、本募集に伴う取組みに係る鑑定NOIの増減額については、第14期譲渡済資産は2021年4月30日時点の各鑑定評価書、取得予定資産のうち「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）」は2021年9月1日時点の鑑定評価書、取得予定資産のうち「プライムメゾン中目黒」及び「プライムメゾン板橋」については2021年7月1日時点の各鑑定評価書、第14期取得済資産については2021年7月1日時点の各鑑定評価書に記載の鑑定NOIを第14期譲渡済資産、取得予定資産及び第14期取得済資産にてそれぞれ合計し、差し引きした金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）（以下「NOI」といいます。）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。また、「鑑定NOI」は直接還元法によるNOIです。以下同じです。
- 各期の内部留保の増加額については、実額を記載しています。本募集に伴う取組みに係る内部留保の増加額については、本資料の日付現在における、2021年10月期（第14期）の金銭の分配に係る圧縮積立金積立額の見込値を記載しています。
- 各期及び本募集に伴う取組みの償却後鑑定NOI利回りについては、譲渡資産については譲渡公表日時点において直近に取得した各鑑定評価書、取得資産については取得公表日時点において直近に取得した各鑑定評価書、取得予定資産のうち「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）」については2021年9月1日時点の鑑定評価書、取得予定資産のうち「プライムメゾン中目黒」及び「プライムメゾン板橋」については2021年7月1日時点の各鑑定評価書、第14期取得済資産については2021年7月1日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIから、譲渡資産については直前の2営業期間における当該物件に係る減価償却費の合計を、取得資産、取得予定資産及び第14期取得済資産については公表日における今後1年間の当該物件に係る想定減価償却費の合計を、それぞれ控除した金額を、譲渡資産については譲渡価格にて、取得資産、取得予定資産及び第14期取得済資産については取得（予定）価格にて除した数値を加重平均してそれぞれ算出した上で、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 平均築年数については、取得資産については取得日時点の、譲渡資産については譲渡日時点の築年数を取得価格（譲渡資産においては当該譲渡資産の取得価格）で加重平均して算出しています。また、取得予定資産及び第14期取得済資産については本資料の日付現在における築年数を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

## P.7

- 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、5階から9階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の273,490（約27.3%））及び10階の専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権を追加取得する予定です。なお、追加取得後においては、取得済部分である地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%と合わせて保有する予定です。
- 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ（既保有部分）」に係る不動産信託受益権のうち未取得準共有持分を対象とした優先交渉権を有していますが、本資料の日付現在、「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）」を除き本投資法人による具体的な取得の予定はありません。
- 「不動産鑑定評価額」は、物件全体の数値を基に、追加取得部分に対応する金額を、それぞれ記載しています。
- 「鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）」の鑑定NOI利回りの算出にあたり、追加取得部分に対応する金額を基礎としています。以下同じです。
  - 鑑定NOI利回り = 鑑定NOI ÷ 取得（予定）価格
- 「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）」の「稼働率」算出にあたって、「賃貸可能面積」は、1.に記載する本投資法人が取得予定の不動産信託受益権の対象となる区分所有権に係る各専有部分の賃貸可能面積（5階から9階までについては専有部分の100%、10階については専有部分の96.05%に係る賃貸可能面積）を合計した数値を記載しています。なお、「稼働率」の算定に係る「賃貸面積」は、エンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積（5階から9階までについては専有部分の100%、10階については専有部分の96.05%に係る賃貸面積）を合計した数値を使用していますが、当該区分所有権全体における賃貸可能面積は9,324.00㎡、賃貸面積は8,547.00㎡となっています。
- CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/「建築環境総合性能評価システム」)は、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE不動産評価認証とは、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発された認証制度であり、「1.エネルギー/温暖化ガス」、「2.水」、「3.資源利用/安全」、「4.生物多様性/敷地」及び「5.屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、それにより、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」又は「Bランク」の格付が付与されます。以下同じです。
- 「構造」、「階数」は一棟の建物全体の構造及び階数を、「延床面積」は一棟の建物全体の床面積を、それぞれ記載しています。
- 「築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築の日から本資料の日付現在までの期間に基づいて計算しています。以下同じです。

# 各用語について (4/5)

## P.8

- 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（“Green Building”）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証するものとされています。認証は1 Starから5 Starsまでの5段階で評価され格付が付与されます。

## P.10

- 「グリーン適格資産」とは、本投資法人が定める適格クライテリアを満たす新規又は既存資産を指し、以下のいずれかの第三者認証を保持している物件又はいずれかの第三者認証を将来取得予定である物件をいいます。ただし、本資料においては、第三者認証を取得する具体的な予定が存在しないものについては除外して計算しています。
  - DBJ Green Building認証における3つ星、4つ星又は5つ星の評価
  - CASBEE不動産評価認証におけるA又はSランク
- 新規取得資産並びに2019年6月10日に取得した「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」及び「本町南ガーデンシティ（追加取得部分）」において、グリーン認証を取得した場合のグリーン適格資産残高及びグリーン認証取得割合の仮定値であり、これらの全ての物件又は一部の物件でグリーン認証を取得できない可能性があります。

## P.11

- 「平均鑑定NOI利回り」は、2021年4月期（第13期）末時点における取得済資産、第14期譲渡済資産、新規取得資産及び取得予定資産取得後については、それぞれ鑑定NOIの合計を取得（予定）価格又は譲渡価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均稼働率」は、新規取得資産については、2021年8月末日時点の各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、第14期譲渡済資産については、それぞれ2021年7月末日時点の各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して各物件に係る賃貸面積の合計が占める割合を、取得予定資産取得後については、2021年8月末日時点で保有している物件の2021年8月末日時点における賃貸可能面積及び賃貸面積に、新規取得資産の2021年8月末日時点の各物件に係る賃貸可能面積及び賃貸面積をそれぞれ合計し、賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、各物件に係る「賃貸可能面積」は、新規取得資産は2021年4月期（第13期）末日現在又は2021年8月末日時点において、第14期譲渡済資産は2021年7月末日時点において、有効な各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積に、それぞれ基づいています。各物件に係る「賃貸面積」は、新規取得資産は2021年4月期（第13期）末日現在又は2021年8月末日時点において、第14期譲渡済資産は2021年7月末日時点において、有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積）に、それぞれ基づいています。
- 「平均築年数」は、新規取得資産については、本資料の日付現在における各物件の築年数を各物件に係る取得（予定）価格で加重平均した数値を、譲渡済資産については、譲渡日である2021年8月20日時点の各物件の築年数を各物件に係る取得価格で加重平均した数値を、取得予定資産取得後については、新規取得資産を含め2022年2月1日時点の各物件の築年数を各物件に係る取得（予定）価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 本投資法人は、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等を、中長期にわたる安定した収益の確保が期待される投資対象であると考え、これをプライム・プロパティと呼称します。
- 「プライム・プロパティ比率」は、各時点におけるポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計に対するプライム・プロパティに該当する物件の取得（予定）価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「用途比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する用途毎の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「本町ガーデンシティ」については、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎に分けて算出しています。
- 「エリア比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する物件所在エリア毎の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「三大都市圏比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する三大都市圏に立地するものの取得（予定）価格の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。なお、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県を、それぞれいいます。以下同じです。

## P.12

- 部屋タイプにおける「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」及び「ラージタイプ」の詳細は、以下に記載のとおりです。

区分	投資基準・分類方法
シングル	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主たるテナント 単身生活者、会社都合による単身生活者</li> <li>○望ましい立地環境 交通利便性、商業利便性が高い周辺環境</li> </ul>
コンパクト	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主たるテナント 子供のいない共働きの夫婦、所得水準の高い単身生活者、会社都合による単身生活者及び夫婦、子供が独立した高齢の夫婦、自宅を仕事場とする 独立事業者（SOHO）</li> <li>○望ましい立地環境 交通利便性、商業利便性が高く、文化施設至近の周辺住環境</li> </ul>

区分	投資基準・分類方法
ファミリー	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主たるテナント 家族数2から4名程度の一般的家族、所得水準の高い単身生活者、会社都合による単身生活者、夫婦及び家族</li> <li>○望ましい立地環境 職場への通勤利便性、教育施設への通学利便性が高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境</li> </ul>
ラージ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○主たるテナント 企業経営者、個人事業主、外国人駐在員等の富裕層</li> <li>○望ましい立地環境 東京圏主要都市部においても厳選した立地にあり、職場への通勤利便性が著しく高く、かつ閑静で治安良好な周辺住環境</li> </ul>

# 各用語について (5/5)

## P.13

1. 本投資法人が保有する優先交渉権の状況における「未取得準共有持分」とは、各物件について設定された信託受益権について、本投資法人が取得に関わる優先交渉権を有する未取得準共有持分の割合をいいます。なお、未取得準共有持分は、「赤坂ガーデンシティ」については、建物のうち、現所有者（積水ハウス）が保有する地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分34.55%であり、「ザ・リッツ・カールトン京都」については、物件全体に係る不動産信託受益権の準共有持分51.00%です。未取得準共有持分に関して、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。
2. 「積水ハウス不動産各社（6社）」とは、積水ハウスが100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積水ハウス不動産東北株式会社、積水ハウス不動産東京株式会社、積水ハウス不動産中部株式会社、積水ハウス不動産関西株式会社、積水ハウス不動産中国四国株式会社及び積水ハウス不動産九州株式会社の総称です。

## P.15

1. 「期中平均稼働率」は、各期中における各物件の各月末稼働率の単純平均値をいいます。

## P.16

1. （左上図）「増額件数割合」は、各期における新規契約時の賃料が従前賃料に対して増額している件数の、新規契約件数に対する比率を、「据置件数割合」は、各期における新規契約時の賃料が従前賃料に対して変化しなかった件数の、新規契約件数に対する比率を、「減額件数割合」は、各期における新規契約時の賃料が従前賃料に対して減額している件数の、新規契約件数に対する比率を、それぞれいいます。
2. （右上図）「増額件数割合」は、各期における更新契約時の賃料が従前賃料に対して増額している件数の、更新契約件数に対する比率を、「据置件数割合」は、各期における更新契約時の賃料が従前賃料に対して変化しなかった件数の、更新契約件数に対する比率を、「減額件数割合」は、各期における更新契約時の賃料が従前賃料に対して減額している件数の、更新契約件数に対する比率を、それぞれいいます。
3. （左下図）「礼金取得率」は、各期における新規契約件数のうち礼金を受領した件数の、新規契約件数に対する比率をいいます。
4. （右下図）「更新率」は、各期における更新契約件数の、契約期日を迎えた契約件数に対する比率をいいます。

## P.21

1. 「長期負債比率」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - $\text{長期負債比率} = \frac{\text{2021年4月期（第13期）末時点における長期有利子負債}}{\text{2021年4月期（第13期）末時点における有利子負債総額}}$
 なお、長期有利子負債は、借入れ又は発行から返済期日又は償還期日までの期間が1年超のものをいいます。
2. 「固定金利比率」は、以下の計算式により算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
  - $\text{固定金利比率} = \frac{\text{2021年4月期（第13期）末時点における固定金利負債}}{\text{2021年4月期（第13期）末時点における有利子負債総額}}$
 なお、借入れ後に金利スワップ契約により金利を固定化した借入金については、固定金利負債として計算しています。
3. 「平均調達年数」は、2021年4月期（第13期）末時点における各既存有利子負債について、借入日又は発行日から返済期日又は償還期日までの期間をそれぞれの借入額又は額面金額で加重平均した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。
4. 「平均残存年数」は、2021年4月期（第13期）末時点における各既存有利子負債について、返済期日又は償還期日までの期間を2021年4月期（第13期）末時点における借入額又は額面金額で加重平均した数値を、小数第2位を切り捨てて記載しています。
5. 「平均調達金利」は、各期末時点における各既存有利子負債の適用金利をそれぞれの借入額又は額面金額で加重平均した数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。なお、借入れ後に金利スワップ契約により金利を固定化した借入金については、固定化後の金利を用いています。以下同じです。

## P.26

1. （右下図）「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）」に基づき2013年Q4を100として算出しています。「マンション賃料インデックス」とは、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が共同で開発した賃料インデックスであり、ヘドニックアプローチという統計的手法を用いて、アットホーム株式会社が蓄積している個別のマンション成約事例について品質調整を行い、四半期毎の指数を算出したものです。なお、「Q1」は1月から3月まで、「Q2」は4月から6月まで、「Q3」は7月から9月まで、「Q4」は10月から12月までの期間をそれぞれ表しています。各数値は、単位未満を四捨五入して記載しています。