

2019年4月期(第9期)決算説明会資料

2019年6月19日

第9期



Presentation Material

2018年11月1日~2019年4月30日

<本資料の説明にあたって>

・本投資法人(積水ハウス・リート投資法人)は、2019年6月10日を払込期日とする上場以来4回目となる公募増資(第4回PO)を実施済みであり、本書の日付現在、第4回POに関連する第三者割当による新投資口発行を2019年7月9日を払込期日として予定しています。

本資料中において第4回PO後の数値を記載している箇所がありますが、その中で発行済投資口の総口数に基づき算定される数値(1口当たり予想分配金、1口当たりNAV等)については、特段の記載のない限り、当該第三者割当における募集投資口数25,075口の全口数について申込みがあり、発行が行われたと仮定した場合の発行済投資口の総口数4,288,666口に基づき算定しています。

・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。

本資料中において、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。

なお、SHRは合併により、吸収合併消滅法人であるSHIの保有物件(住居・商業施設)を承継しており、本資料中において、SHIの合併直前の運用状況等を記載している箇所があります。

本資料中において、「2017年3月期(第23期)」「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3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か月の数値を記載しています。

Summary

エグゼクティブサマリー	...	3
-------------	-----	---

1. 決算概要並びに今後の運用状況の予想

2019年4月期(第9期)の決算概要(1)	...	5
2019年4月期(第9期)の決算概要(2)	...	6
2019年10月期(第10期)及び2020年4月期(第11期)の業績予想	...	7

2. 外部成長

合併後初の公募増資による更なる資産規模の拡大	...	10
継続的な投資主価値の向上	...	11
新規取得資産の概要	...	12
2019年4月期(第9期)取得資産の概要	...	13
2019年10月期(第10期)取得資産の概要(1)	...	14
2019年10月期(第10期)取得資産の概要(2)	...	15
2019年10月期(第10期)取得資産の概要(3)	...	16
ポートフォリオの概要	...	17
ポートフォリオの分散状況	...	18

3. 内部成長

稼働率の推移	...	21
住居の稼働状況	...	22
住居の賃料動向	...	23
住居の投資エリア別動向	...	24
オフィスビルの賃貸借スキームの選択	...	25
ホテルの賃貸借スキームの選択	...	26
用途別NOI及びNOI利回りの実績と予想	...	27

4. 財務の状況

財務状況	...	29
------	-----	----

5. 成長戦略

今後の成長戦略	...	31
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	...	32

6. ESGの取組み

ESGの取組み(国際イニシアチブへの参加・外部認証の取得)	...	34
ESGの取組み(環境・社会)	...	35
ESGの取組み(ガバナンス体制)	...	36
積水ハウスのESGの取組み	...	37

Appendix

貸借対照表	...	39
損益計算書	...	40
ポートフォリオ構築方針	...	41
プライム・プロパティへの継続投資	...	42
ポートフォリオ一覧	...	43
ポートフォリオマップ	...	45
期末算定価額一覧	...	46
負ののれん発生益の活用方針(第12期以降)	...	50
有利子負債一覧	...	51
投資主の状況	...	55
投資口価格の推移(2014年12月3日~2019年6月14日)	...	56
資産運用会社の概要	...	57

エグゼクティブサマリー

1 分配金1口当たり1,600円台の安定確保及び更なる分配金水準の向上に向け諸施策を推進

- 2019年4月期(第9期)の1口当たり分配金は1,594円と、前期実績を40円(2.6%)、2018年12月14日公表予想を57円(3.7%)上回って着地
- 1口当たり予想分配金は、2019年10月期(第10期)を1,587円(当初予想比+55円)に増額修正、2020年4月期(第11期)を1,616円と予想
- 更なる分配金水準の向上に向け、借入余力を活用した物件取得や内部成長機会の追求等の諸施策を推進

2 借入余力の活用や合併後初の公募増資による外部成長を通じて資産規模は5,275億円へと拡大

- 2019年4月期(第9期)に借入余力を活用し、マリオット・インターナショナルの最高級ブランドホテル「ザ・リッツ・カールトン京都」等を取得
- 2019年6月にはSHR初のグローバル・オファリングを実施し、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
- 新たに取得した10物件のうち8物件(取得価格ベースで98.4%)がプライム・プロパティに該当し、ポートフォリオの質的向上を実現

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

- オフィスビルについて、収益力の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を採用
- 住居について、安定した高稼働を背景に賃料の上昇等が継続
- 良好なホテルマーケットを背景にホテルの特性に応じた成長性と安定性を両立した賃貸借スキームを採用

強固なスポンサーサポートを最大限活用することにより
内部成長・外部成長を共に推進し、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4月期(第9期)の決算概要(1)

■ 第9期実績と第8期実績の比較

	(百万円)			(百万円)
	2018年10月期 (第8期)実績 (A)	2019年4月期 (第9期)実績 (B)	第8期 実績比 (B) - (A)	第8期実績比の主な差異要因
営業収益	12,174	12,369	+195	利益・分配総額への影響額
営業利益	5,793	6,627	+833	営業損益
経常利益	5,109	5,894	+785	・不動産売却益の剥落 (第8期に譲渡した浜松プラザの譲渡益) $\Delta 8$
特別利益 (負ののれん発生益)	2,293	—	$\Delta 2,293$	・不動産賃貸事業利益の増加 +139 浜松プラザの賃貸事業利益の剥落 $\Delta 75$
当期純利益	7,402	5,894	$\Delta 1,508$	第9期取得資産の寄与 (ザ・リッツ・カールトン京都他2物件) +162
一時差異等調整積立金(RTA) の積立額(Δ)又は取崩額	$\Delta 1,556$	102	+1,659	第8期末保有物件 +53 〔居住用不動産 +80〕 〔商業用不動産等 $\Delta 27$ 〕
分配総額	5,846	5,996	+150	・販売費及び一般管理費の減少 +702
1口当たり分配金	1,554円	1,594円	+40円	営業外損益
NOI	9,729	9,915	+186	・営業外収益の減少 $\Delta 19$
NOI利回り ^注	4.4%	4.4%	0pt	・営業外費用の増加 $\Delta 28$
償却後NOI	7,586	7,726	+139	特別利益
償却後NOI利回り ^注	3.4%	3.5%	+0.1pt	・合併により発生した負ののれん発生益の剥落 $\Delta 2,293$
期中平均稼働率	97.9%	98.1%	+0.2pt	一時差異等調整積立金(RTA)
				・第8期にRTAとして積み立てた負ののれん発生益 の一部と第9期のRTA取崩し額の差額 +1,659

注: 「NOI利回り」は、NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計で除して算出した利回りを記載しており、実績の場合は実績NOIを、予想の場合は予想NOIを用いて算出しています。

なお、「償却後NOI利回り」の算出にあたっては、実績の場合は同期における実績減価償却費を、予想の場合は想定減価償却費を用いています。

また、特段の記載がない限り、金額は単位未満の数値を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2019年4月期(第9期)の決算概要(2)

■ 第9期実績と第9期業績予想(2018年12月14日公表)の比較

	2019年4月期(第9期)		第9期 予想比 (B) - (A)	【ご参考】 2019/1/29公表 修正予想	第9期予想比の主な差異要因
	2018/12/14 公表予想(A)	実績(B)			
営業収益	12,120	12,369	+249	12,311	利益・分配総額への影響額
営業利益	6,353	6,627	+274	6,485	営業損益
経常利益	5,624	5,894	+270	5,719	・不動産賃貸事業利益の増加 +289
当期純利益	5,624	5,894	+270	5,719	第9期追加取得資産の寄与 (ザ・リッツ・カールトン京都他1物件) +153
一時差異等調整積立金 (RTA)の取崩額	158	102	△55	100	第9期予想(2018/12/14公表)前提物件 +136
分配総額	5,782	5,996	+214	5,819	〔 居住用不動産 +117 〕 〔 商業用不動産等 +19 〕
1口当たり分配金	1,537円	1,594円	+57円	1,547円	・販売費及び一般管理費の増加 △15
NOI	9,596	9,915	+319	9,775	営業外損益
NOI利回り	4.4%	4.4%	0pt	4.4%	・営業外収益の増加 +1
償却後NOI	7,436	7,726	+289	7,586	・営業外費用の増加 △5
償却後NOI利回り	3.4%	3.5%	+0.1pt	3.4%	RTA取崩額
期中平均稼働率	97.8%	98.1%	+0.3pt	97.9%	・第8期の浜松プラザの譲渡に伴う減少利益の 補てんの取りやめ △55
					〔 ザ・リッツ・カールトン京都等の取得により当該 減少利益の補てんが完了したため 〕

2019年10月期(第10期)及び2020年4月期(第11期)の業績予想

■ 第10期予想と第9期実績の比較及び第11期予想と第10期予想の比較

	2019年4月期 (第9期)実績 (A)	2019年10月期(第10期)		2020年4月期(第11期)	
		今回予想 (B)	第9期実績比 (B) - (A)	今回予想 (C)	第10期予想比 (C) - (B)
営業収益	12,369	13,849	+1,479	14,395	+546
営業利益	6,627	7,475	+847	7,678	+202
経常利益	5,894	6,636	+741	6,759	+123
当期純利益	5,894	6,635	+741	6,758	+123
一時差異等調整積立金 (RTA)の取崩額	102	170	+67	171	+1
分配総額	5,996	6,806	+809	6,930	+124
1口当たり分配金	1,594円	1,587円	△7円	1,616円	+29円
NOI	9,915	11,060	+1,144	11,432	+371
NOI利回り	4.4%	4.3%	△0.1pt	4.3%	0pt
償却後NOI	7,726	8,685	+958	9,002	+317
償却後NOI利回り	3.5%	3.4%	△0.1pt	3.4%	0pt
期中平均稼働率	98.1%	97.6%	△0.5pt	98.0%	+0.4pt

(百万円)

(百万円)

第9期実績と第10期今回予想の主な差異要因	
利益・分配総額への影響額	
営業損益	
・不動産賃貸事業利益の増加	+958
第4回POによる第10期取得資産の寄与	+1,027
第9期末保有物件	△69
〔居住用不動産	△197
商業用不動産等	+128
・販売費及び一般管理費の増加	△110
営業外損益	
・営業外収益の増加	+16
・営業外費用の増加	△122
RTA取崩額	
・税会不一致の増加等	+11
・EM横浜 大口テナント退去への対応 ^{注1、注2}	+56

第10期今回予想と第11期今回予想の主な差異要因	
利益・分配総額への影響額	
営業損益	
・不動産賃貸事業利益の増加	+317
第4回POによる第10期取得資産の寄与	+284
第9期末保有物件	+33
〔居住用不動産	△5
商業用不動産等	+38
・販売費及び一般管理費の増加	△114
営業外損益	
・営業外収益の減少	△43
・営業外費用の増加	△36
RTA取崩額	
・税会不一致の増加	+7
・EM横浜 大口テナント退去対応分の減少 ^{注1、注2}	△6

注1:「EM横浜」については、全住戸を一括借り上げしているテナントが2019年5月末日付で退去したため、減少が見込まれる利益相当額をRTAから取り崩し、利益分配を実施する予定です。

注2:「エステイメゾン」は「EM」と略記することがあります。以下同じです。

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

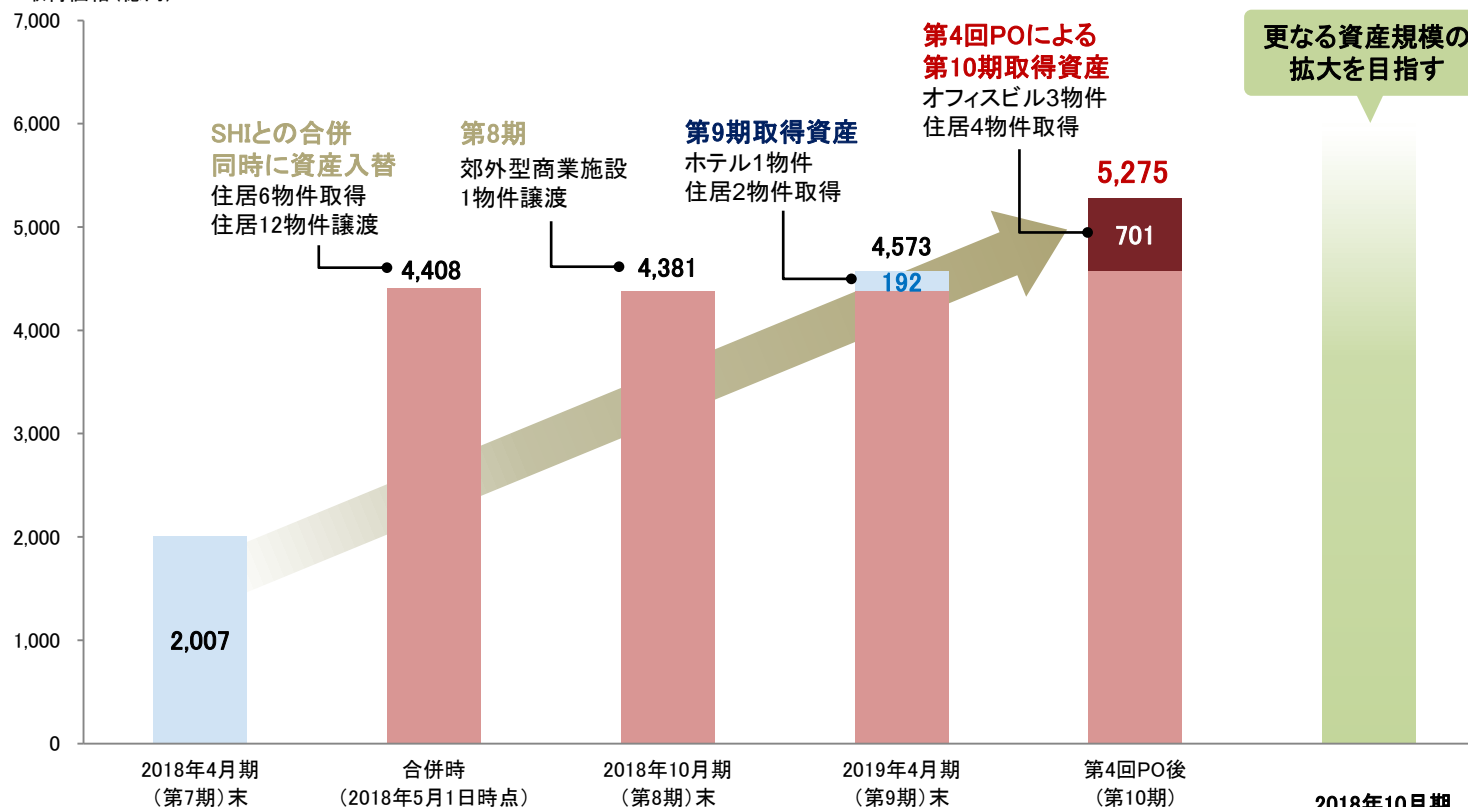
2. 外部成長

合併後初の公募増資による更なる資産規模の拡大

2019年4月期(第9期)における借入余力の活用と2019年6月(第10期)に実施した初のグローバルオファリング(第4回PO)を通じて資産規模は5,275億円へと拡大(J-REIT63銘柄中 第10位^{注1})、着実に時価総額も拡大

■ 資産規模推移

取得価格(億円)



更なる資産規模の
拡大を目指す

第9期取得資産 3物件 192億円



第4回POによる第10期取得資産 7物件 701億円



第4回POによるLTVの引き下げ効果

第9期末 45.3% → 第4回PO後 44.7%^{注4}
0.6pt低下

LTV50%までの借入余力
約 573億円

LTVの巡航水準を40%台半ばを目処として
保守的なLTVコントロール方針を維持

	2018年4月期(第7期)末	合併時(2018年5月1日時点)	2018年10月期(第8期)末	2019年4月期(第9期)末	第4回PO後(第10期)	2018年10月期(第8期)末対比
物件数	6物件	113物件	112物件	115物件	120物件	+8物件
含み益 ^{注2}	366億円	-	453億円	537億円	609億円	+156億円
時価総額 ^{注3}	1,366億円	2,667億円	2,652億円	3,020億円	3,415億円	+762億円

注1:各J-REITの資産規模は、2019年6月14日時点で公表済みの各J-REITの決算情報及びプレスリリース等に記載されている取得価格総額に基づき記載しています。

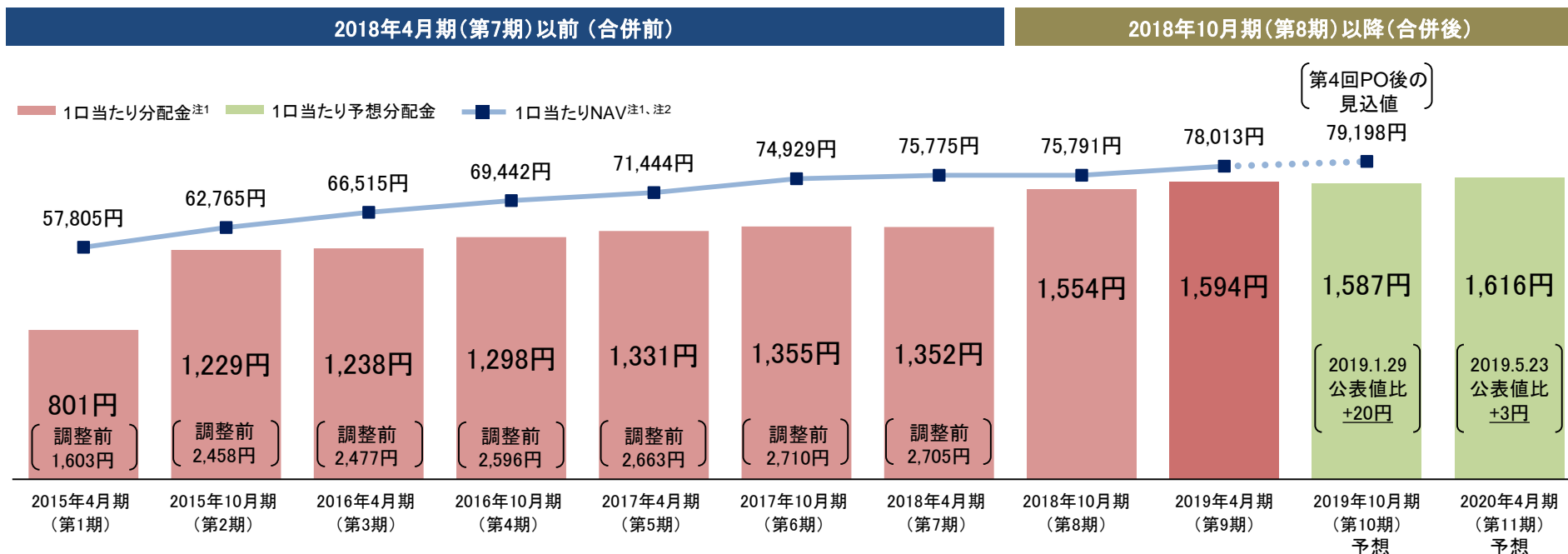
注2:「含み益」は各時点の鑑定評価額等から帳簿価額を差し引いて算定し、単位未済を切り捨てて記載しています。ただし、第4回PO後の含み益は、第9期末時点の含み益に第4回POによる第10期取得資産の含み益(=2019年4月1日を価格時点とする鑑定評価額-取得価格)を加算して算定しています。以下同じです。

注3:「時価総額」については、各時点の投資口価格の終値と発行済投資口の総口数に基づき算定し、単位未済を切り捨てて記載しています。なお、第4回PO後の「時価総額」については、2019年6月14日時点の投資口価格の終値と発行済投資口の総口数に基づき算定しています。

注4:「第4回PO後のLTV」については、第三者割当について募集投資口数の全部について払込みがなされ、それを原資として借入金を一歩期限前返済することを前提とした見込値を記載しています。以下同じです。

継続的な投資主価値の向上

積水ハウスグループのサポートを最大限に活用し、合併後においても1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を着実に推進



注1: 2018年5月1日付で本投資法人の投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しているため、投資口分割の影響を加味し、第7期以前の「1口当たり分配金」及び「1口当たりNAV」は、実績値を2で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。

注2: 「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。ただし、第4回PO後の「1口当たりNAV」は、2019年4月期 (第9期) 末のNAVに第4回POによる第三者割当分を含めた調達予定額及び第10期取得資産の含み益の影響を加味して算定しています。

■ 2019年4月期(第9期)末の用途別の状況

	住居	オフィスビル	ホテル	ポートフォリオ全体	2018年10月期(第8期)末時点 ポートフォリオ全体
物件数 ^{注1}	108物件	6物件	2物件	115物件	112物件
鑑定評価額合計	2,480億円	2,212億円	363億円	5,055億円	4,791億円
含み益	102億円	423億円	12億円	537億円	453億円
含み益比率 ^{注2}	4.3%	23.6%	3.6%	11.9% (+1.5pt) ^{注3}	10.4%

注1: 「物件数」の算出にあたり「本町ガーデンシティ」については、用途別に「物件数」を算出する際は、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物毎にそれぞれ1物件として記載し、ポートフォリオ全体の「物件数」を算出する際は、建物全体を1物件として記載しています。以下同じです。

注2: 「含み益比率」は、各時点の含み益を帳簿価額で除して記載しています。

注3: 「ポートフォリオ全体」の「含み益比率」の括弧内の数値は、2019年4月期(第9期)末時点の「含み益比率」と2018年10月期(第8期)末時点の「含み益比率」の比較を記載しています。

新規取得資産の概要

新規取得資産の物件数	取得価格の合計	不動産鑑定評価額の合計
10 物件	893 億円	972 億円
積水ハウスグループからの取得比率 ^{注1}	鑑定NOI利回り ^{注2}	プライム・プロパティ比率 ^{注3}
98.8 %	償却前 4.0 % 償却後 3.5 %	98.4 %

■ 新規取得資産の概要

< 第9期取得資産 >

アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円) ^{注4}	鑑定NOI利回り (償却前)(%) ^{注2}	稼働率 (%) ^{注5}	築年数 (年) ^{注6}	プライム・ プロパティ
住居	エスティメゾン小倉	福岡県北九州市	1,040	1,050	5.4	86.4	13.3	-
	マスト井尻	福岡県福岡市	390	400	5.5	100.0	11.4	-
ホテル	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	17,800	18,480	4.0	100.0	5.7	○
合計/平均			19,230	19,930	4.1	97.0	6.2	-

< 第4回POIによる第10期取得資産 >

アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円) ^{注4}	鑑定NOI利回り (償却前)(%) ^{注2}	稼働率 (%) ^{注5}	築年数 (年) ^{注6}	プライム・ プロパティ
オフィスビル	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	29,900	3.6	98.4	13.4	○
	ガーデンシティ品川御殿山(追加取得部分)	東京都品川区	12,350	15,000	4.2	100.0	8.3	○
	本町南ガーデンシティ(追加取得部分)	大阪府大阪市	20,900	23,800	4.3	100.0	8.3	○
住居	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	2,160	4.4	79.9	1.7	○
	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	2,700	4.3	91.7	1.3	○
	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	2,260	4.3	81.8	0.6	○
	エスティメゾン横浜青葉台ノース	神奈川県横浜市	1,360	1,460	5.0	100.0	1.0	○
合計/平均			70,140	77,280	4.0	97.4	9.6	-

注1:「積水ハウスグループからの取得比率」は、新規取得資産の取得価格合計に対する積水ハウスグループから取得した物件の取得価格合計の割合を記載しています。

注2:「鑑定NOI利回り」のうち、「償却前」は各新規取得資産の減価償却費を加味しない不動産鑑定評価上の直接還元法に基づく鑑定NOI(の合計額)を、「償却後」は同鑑定NOIから2020年4月期(第11期)想定減価償却費を年換算し控除した額(の合計額)を、取得価格(の合計額)で除して記載しています。以下同じです。

注3:「プライム・プロパティ比率」は、新規取得資産のうちプライム・プロパティに該当する物件の比率を取得価格に基づき算出しています。プライム・プロパティ(以下「PP」と略記する場合があります。以下同じです。)とは、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等の呼称です。以下同じです。プライム・プロパティの詳細については42ページをご参照ください。

注4:「エスティメゾン小倉」については2018年11月1日、「ザ・リッツ・カールトン京都」及び「マスト井尻」については2018年12月31日、第4回POIによる第10期取得資産については2019年4月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

注5:各新規取得資産の「(平均)稼働率」については、第9期取得資産は2019年4月末時点、第4回POIによる第10期取得資産は2019年5月末時点における賃貸可能面積(の合計)に占める賃貸面積(の合計)の比率を記載しています。以下同じです。

注6:各新規取得資産の「築年数」は本書の日付を基準とし、「平均築年数」は各新規取得資産の「築年数」を取得価格で加重平均し記載しています。以下同じです。

2019年4月期(第9期)取得資産の概要

Hotel H-002

ザ・リッツ・カールトン京都

希少性の高い風光明媚な好立地に所在するマリオット・インターナショナルの最高級ブランドホテル

日本国内の5つ星ホテル一覧

ホテル名	所在地
ザ・リッツ・カールトン京都	京都府
マンダリン オリエンタル 東京	東京都
パレスホテル東京	東京都
ザ・ペニンシュラ東京	東京都
シャングリ・ラ ホテル 東京	東京都

出所:「フォーブス・トラベルガイド」公表の2019年格付けより本資産運用会社にて作成



「フォーブス・トラベルガイド」にて関西のホテルで初めて「5つ星ホテル」の称号を獲得した、京都の伝統・文化のエッセンスが散りばめられたラグジュアリーホテル

- 鴨川河畔の二条大橋のたもとに位置し、祇園や河原町、先斗町など京都を代表する繁華街に近接しながら、鴨川や比叡山に連なる東山三十六峰を一望することができる絶好のロケーションを有し、都市型リゾートホテルに適した希少性の高い立地に所在
- 京阪電鉄本線「三条」駅から徒歩約6分に位置し、京都御所や二条城等の京都の主要な観光施設や京都市役所にも近く、観光、ビジネスいずれの宿泊目的にも対応
- 総客室数は134室、客室平均面積は50㎡の広さを誇り、レストラン、宴会場、スパ等においても、最高級ブランドホテルとしてのホスピタリティが提供されている
- 世界的な観光都市として人気の高い京都市の「希少性の高い風光明媚な好立地」における「ザ・リッツ・カールトン京都」という組み合わせは、富裕層や訪日観光客に対して高い訴求力を有するものと考え

所在地(住居表示)	京都府京都市中京区鴨川二条大橋畔
構造/階数	RC造ステンレス鋼板ぶき/地下3階・地上5階
竣工年月	2013年10月
延床面積	23,461.39㎡(一棟の建物全体)
賃貸可能面積	9,384.56㎡ [※]
所有形態	所有権
ML会社(ML種別)	-



注:本投資法人は本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分40%を取得しており、「賃貸可能面積」は、一棟の賃貸可能面積(23,461.39㎡)に本投資法人が保有する準共有持分割合40%を乗じた数値を記載しています。

取得価格	不動産鑑定評価額 (2018年12月31日時点)	鑑定NOI利回り	総客室数
178.0億円	184.8億円	償却前4.0% 償却後3.5%	134室



Residence R-107

エスティメゾン小倉



- JR・山陽新幹線・北九州モノレール「小倉」駅から徒歩約6分に立地し、市の政治・経済・行政の中心である北九州市小倉北区に所在

所在地(住居表示)	福岡県北九州市小倉北区京町四丁目2番5号
構造/階数	RC造/地上14階
竣工年月	2006年2月
賃貸可能面積	3,062.59㎡(賃貸可能戸数61戸)
ML会社(ML種別)	株式会社長谷エライブネット(バスル一型)

取得価格	10.4億円	鑑定NOI利回り	償却前5.4% 償却後3.9%
不動産鑑定評価額 (2018年11月1日時点)	10.5億円	稼働率 (2019年4月末時点)	86.4%



Residence R-108

マスト井尻



- 西鉄天神大牟田線「井尻」駅から徒歩約3分に立地し、福岡市内中心部である天神・博多へのアクセスに優れる

所在地(住居表示)	福岡県福岡市南区井尻四丁目3番13
構造/階数	RC造/地上11階
竣工年月	2008年1月
賃貸可能面積	1,430.60㎡(賃貸可能戸数30戸)
ML会社(ML種別)	積和不動産九州株式会社(賃料固定型)

取得価格	3.9億円	鑑定NOI利回り	償却前5.5% 償却後4.1%
不動産鑑定評価額 (2018年12月31日時点)	4.0億円	稼働率 (2019年4月末時点)	100.0%

2019年10月期(第10期)取得資産の概要(1)

Office Building
O-007

赤坂ガーデンシティ

高い繁华性を有する赤坂エリアに立地し省エネルギーに配慮した高品質な大型オフィスビル



取得価格	不動産鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	鑑定NOI利回り	稼働率 (2019年5月末時点)
287.0億円	299.0億円	償却前3.6% 償却後3.4%	98.4%



2006年竣工の高品質なオフィスビル



低層・高層に分かれたエレベーターバンク



省エネ・緑化等を推進した環境配慮型オフィスビル

都心立地のマルチテナント型オフィスビル

- 青山通り至近の区道沿いに立地し、「赤坂見附」駅、「永田町」駅及び「青山一丁目」駅からそれぞれ徒歩約8分、並びに「赤坂」駅から徒歩約9分で、東京メトロ銀座線・丸の内線・半蔵門線・有楽町線・南北線・千代田線及び都営大江戸線の7路線が利用可能であるなど高い交通利便性を備えたオフィスビル
- 中央官公庁が集積する霞が関・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

積水ハウスが開発した高品質なオフィスビル

- 基準階床面積約470坪の整形無柱空間で区画割可能な汎用性の高い設計であり、天井高2,800mm、OAフロア100mmを確保し、明るく開放感ある空間を実現
- Low-Eペアガラス(高遮熱断熱複層ガラス)やダブルブラインド等、室内の省エネルギーに配慮した設備を備える

《権利関係図》

19F	オフィス
18F	オフィス
17F	オフィス
16F	オフィス
15F	オフィス
14F	オフィス
13F	オフィス
12F	オフィス
11F	オフィス
10F	
9F	
8F	
7F	
6F	
5F	
4F	オフィス
3F	オフィス
2F	オフィス
1F	共用部分 オフィス
B1F	店舗 共用部分
B2F	共用部分

■ 今回取得した準共有持分の対象となる専有部分
■ 他区分所有者が保有する専有部分

所在地(住居表示)	東京都港区赤坂四丁目15番1号
構造/階数	S造・SRC造・RC造/ 地下2階・地上19階
竣工年月	2006年1月
延床面積	46,776.76㎡(一棟の建物全体)
賃貸可能面積	12,472.80㎡ ^注
所有形態	区分所有権
ML会社(ML種別)	積水ハウス(パズル一型)



東京メトロ銀座線等7路線が利用可能な高い交通利便性を備える

注: 本投資法人は、本物件の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権(敷地権割合: 1,000,000分の662,768(約66.3%))に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を取得しており、「賃貸可能面積」は、取得した準共有持分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に本投資法人が保有する準共有持分割合65.45%を乗じた面積をそれぞれ小数第3位を四捨五入して合計した数値を記載しています。

2019年10月期(第10期)取得資産の概要(2)

Office Building
O-001

ガーデンシティ品川御殿山(追加取得部分)

由緒ある街並みに調和する環境配慮型の邸宅のようなオフィスビル



2011年竣工のグレードの高い外観

基準階床面積は約2,044坪と国内最大級クラス

省エネ・緑化等を推進した環境配慮型オフィスビル

- リニア中央新幹線発着駅が開業予定で、今後も発展が見込まれる「品川」駅を含む4駅(10路線)から徒歩圏内の利便性
- 国内最大級クラスの基準階床面積約2,044坪の空間確保が可能
- 免震構造の採用・自家発電機による非常時電源の確保といったテナント企業のBCP(事業継続性)に対する配慮とともに、省エネ・使用効率の向上等を推進した環境配慮型オフィスビル。既保有部分についてはDBJ Green Building認証の「5つ星」、CASBEE不動産評価認証の「Sランク」を取得
- 今回の追加取得(約19.0%)により、本物件の全部を保有



「五反田」駅及び「品川」駅との間でシャトルバスが運行

所在地(住居表示)	東京都品川区北品川六丁目7番29号
構造/階数	RC造/地下1階・地上9階
竣工年月	2011年2月
延床面積	62,975.42㎡(一棟の建物全体)
賃貸可能面積	7,341.65㎡(追加取得部分)
所有形態区分	区分所有権(全体の約19.0%)
ML会社(ML種別)	積水ハウス(バススルー型)

取得価格	123.5億円
不動産鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	150.0億円
鑑定NOI利回り	償却前4.2% 償却後3.7%
稼働率 (2019年5月末時点)	100.0%

Office Building
O-003

本町南ガーデンシティ(追加取得部分)

御堂筋沿いに立地し、周辺のランドマーク的要素が認められるオフィスビル



従来からのオフィスの中心地であり、大阪市のメインストリートである御堂筋沿いに立地



基準階床面積400坪超・天井高約2,800mmの無柱空間オフィス



2011年竣工の開放感と重厚感のあるビル

- Osaka Metro「本町」駅から徒歩約3分という交通利便性
- 基準階床面積400坪超の無柱空間、天井高約2,800mm及びレイアウトフリーな通信配線を備え、近時のハイグレードビルのテナントニーズに対応
- 制震ブレースを各階に配置した制震構造で、高い耐震性能を備えるとともに、3階に機械室を設置し、水害を意識するテナント企業のBCP(事業継続性)に配慮。既保有部分についてはDBJ Green Building認証の「4つ星」、CASBEE不動産評価認証の「Sランク」を取得
- 今回の追加取得(約43.7%)により、本物件の全部を保有



御堂筋沿いに立地し、最寄駅「本町」駅は地下鉄3路線が乗り入れ

所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号
構造/階数	S造・SRC造/地下2階・地上25階
竣工年月	2011年2月
延床面積	46,010.88㎡(一棟の建物全体)
賃貸可能面積	12,958.07㎡(追加取得部分)
所有形態区分	区分所有権(全体の約43.7%)
ML会社(ML種別)	積水ハウス(バススルー型)

取得価格	209.0億円
不動産鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	238.0億円
鑑定NOI利回り	償却前4.3% 償却後3.6%
稼働率 (2019年5月末時点)	100.0%

2019年10月期(第10期)取得資産の概要(3)

Residence R-109 プライムメゾン三田綱町

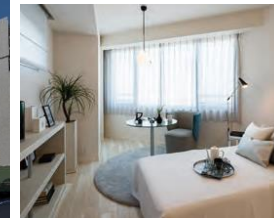


所在地(住居表示)	東京都港区三田二丁目1番41号
構造/階数	RC造/地下1階・地上5階
竣工年月	2017年10月
賃貸可能面積	1,387.12㎡(賃貸可能住戸数18戸)
ML会社(ML種別)	積和不動産株式会社(パススルー型)

- 東京メトロ南北線及び都営大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約6分に立地

取得価格	20.4億円	鑑定NOI利回り	償却前4.4% 償却後3.8%
不動産鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	21.6億円	稼働率 (2019年5月末時点)	79.9%

Residence R-110 プライムメゾン本郷



所在地(住居表示)	東京都文京区本郷四丁目14番10
構造/階数	RC造/地下1階・地上14階
竣工年月	2018年3月
賃貸可能面積	2,423.46㎡(賃貸可能住戸数67戸)
ML会社(ML種別)	積和不動産株式会社(パススルー型)

- 都営三田線及び都営大江戸線「春日」駅徒歩約4分に立地

取得価格	26.0億円	鑑定NOI利回り	償却前4.3% 償却後3.6%
不動産鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	27.0億円	稼働率 (2019年5月末時点)	91.7%

Residence R-111 プライムメゾン蔵前



所在地(住居表示)	東京都台東区蔵前四丁目18番18
構造/階数	RC造/地上14階
竣工年月	2018年11月
賃貸可能面積	2,259.40㎡(賃貸可能住戸数65戸)
ML会社(ML種別)	積和不動産株式会社(パススルー型)

- 都営浅草線「蔵前」駅から徒歩約3分に立地

取得価格	21.9億円	鑑定NOI利回り	償却前4.3% 償却後3.5%
不動産鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	22.6億円	稼働率 (2019年5月末時点)	81.8%

Residence R-112 エスティメゾン横浜青葉台ノース



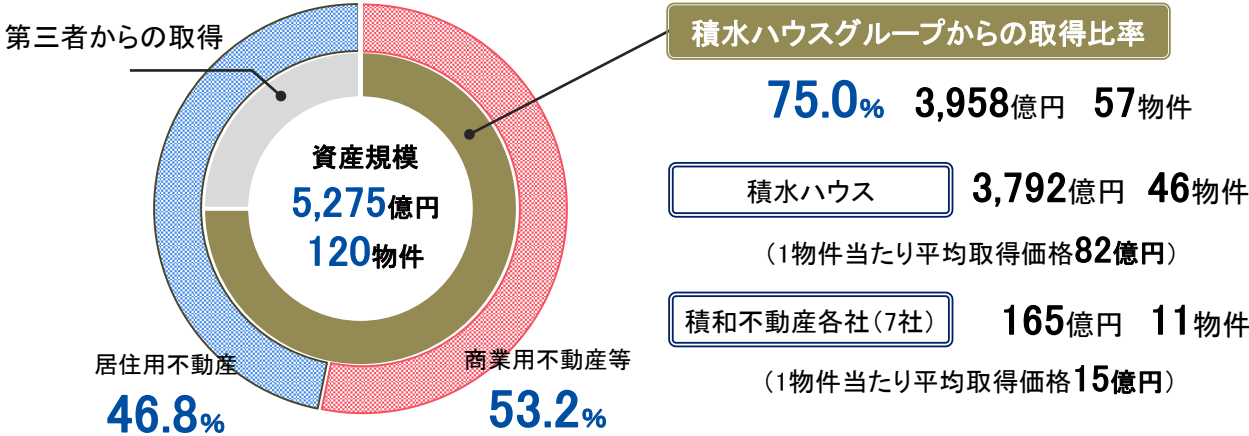
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目28番地8
構造/階数	RC造/地下1階・地上3階
竣工年月	2018年7月
賃貸可能面積	2,723.24㎡(賃貸可能住戸数32戸)
ML会社(ML種別)	積和不動産株式会社(パススルー型)

- 東急田園都市線「青葉台」駅から徒歩約10分に立地

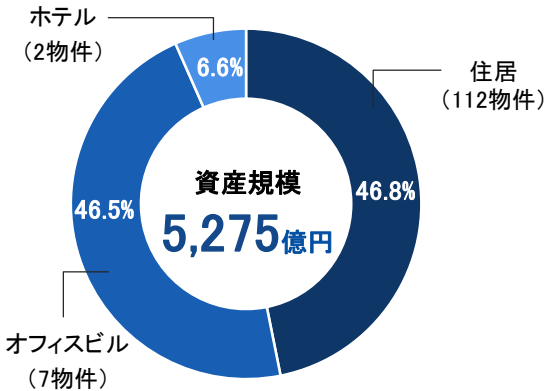
取得価格	13.6億円	鑑定NOI利回り	償却前5.0% 償却後4.0%
不動産鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	14.6億円	稼働率 (2019年5月末時点)	100.0%

ポートフォリオの概要

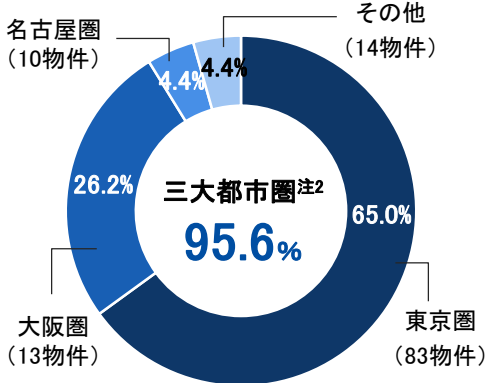
資産規模	物件数
合計 5,275億円	120物件
平均取得価格	予想NOI利回り(第10期予想)
1物件当たり 43億円	償却前 4.3% 償却後 3.4%
プライム・プロパティ比率	ポートフォリオPML値
91.4% (92物件が該当)	1.64% (2019年4月調査時点)



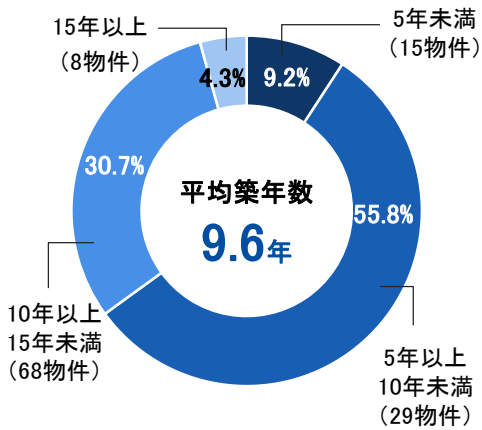
用途別分散状況
(取得価格ベース)



エリア別分散状況
(取得価格ベース)



築年数別分散状況
(取得価格ベース)



注1: 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。
 注2: 「プライム・プロパティ比率」は、保有資産のうちプライム・プロパティに該当する物件の比率を取得価格に基づき算出しています。以下同じです。
 注3: 「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。また、「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、愛知県をいいます。以下同じです。
 注4: 「用途別分散状況」の算出にあたり「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物件とし、「積水ハウスグループからの取得比率」、「プライム・プロパティ比率」、「エリア別分散状況」、「築年数別分散状況」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。

ポートフォリオの分散状況

	資産規模	物件数	平均取得価格	予想NOI利回り(第10期予想)	プライム・プロパティ比率
居住用不動産 (住居)	合計 2,470 億円	112 物件	1物件当たり 22 億円	償却前 4.5% / 償却後 3.4%	81.7% (84物件が該当)
商業用不動産等 (オフィスビル・ホテル)	合計 2,805 億円	8 物件	1物件当たり 350 億円	償却前 4.1% / 償却後 3.5%	100.0% (全物件が該当)

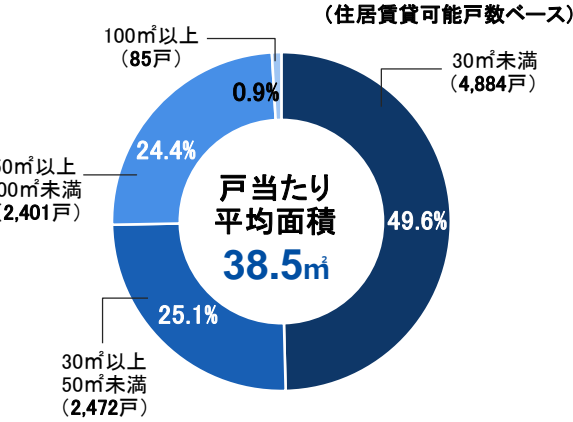
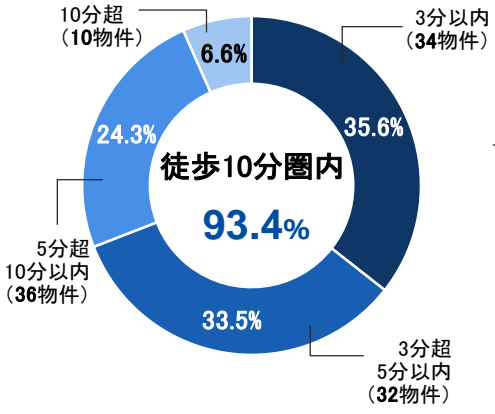
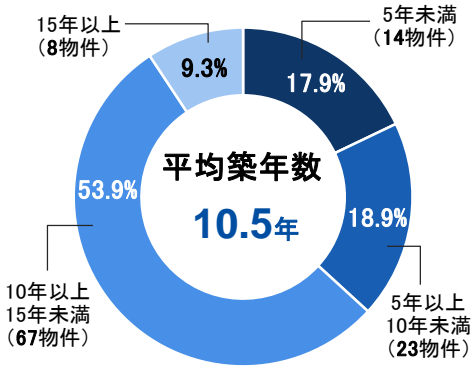
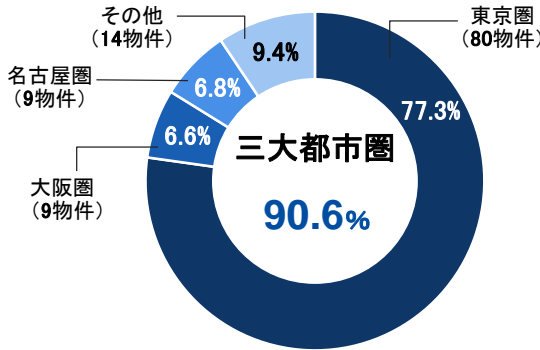
エリア別分散状況
(取得価格ベース)注1

築年数別分散状況
(取得価格ベース)注1

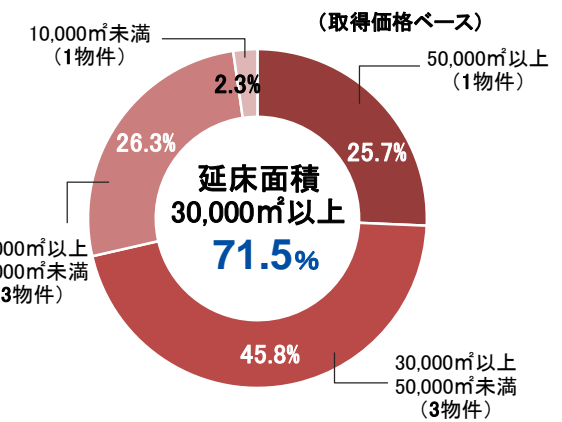
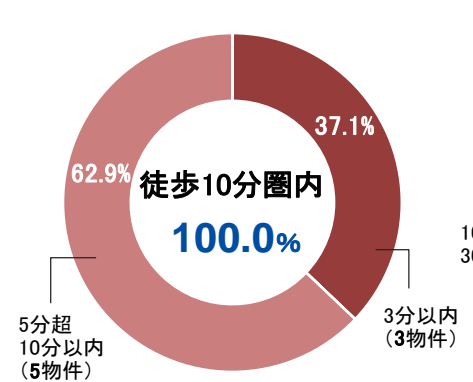
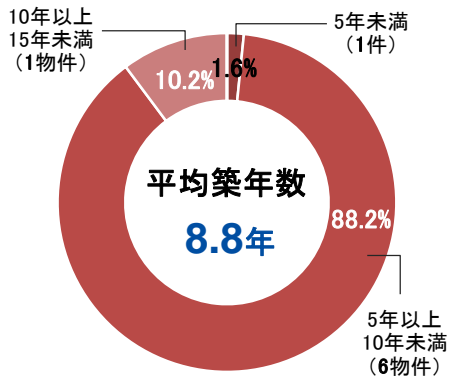
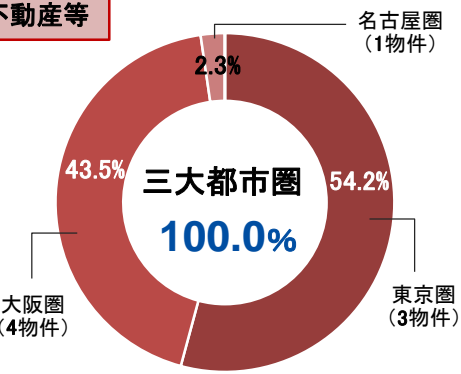
駅徒歩分数別分散状況
(取得価格ベース)注1

面積別分散状況注1、注2
(住居賃貸可能戸数ベース)

居住用不動産



商業用不動産等



注1: 商業用不動産等の各分散状況の算出にあたり「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物件として算出しています。
 注2: 商業用不動産等の「面積別分散状況」については、一棟全体での登記簿上の床面積に基づき区分し、比率については取得価格に基づいて算定しています。

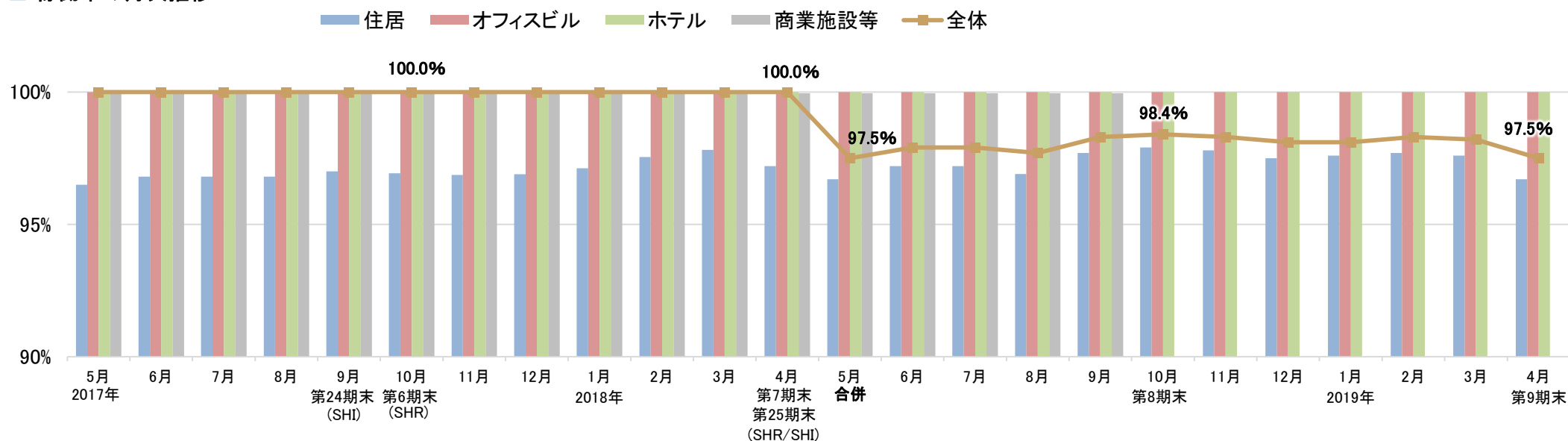
MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing, spaced evenly down the page.

3. 内部成長

稼働率の推移

稼働率の月次推移



用途別稼働率

		2017年10月期／2017年9月期 (第6期／第24期)			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)		
		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	97.0%	96.8%	(9月末) 97.0%	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%
	オフィスビル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
商業用不動産等	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%	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%

注1: 上記グラフの稼働率は、2017年5月から2019年4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。

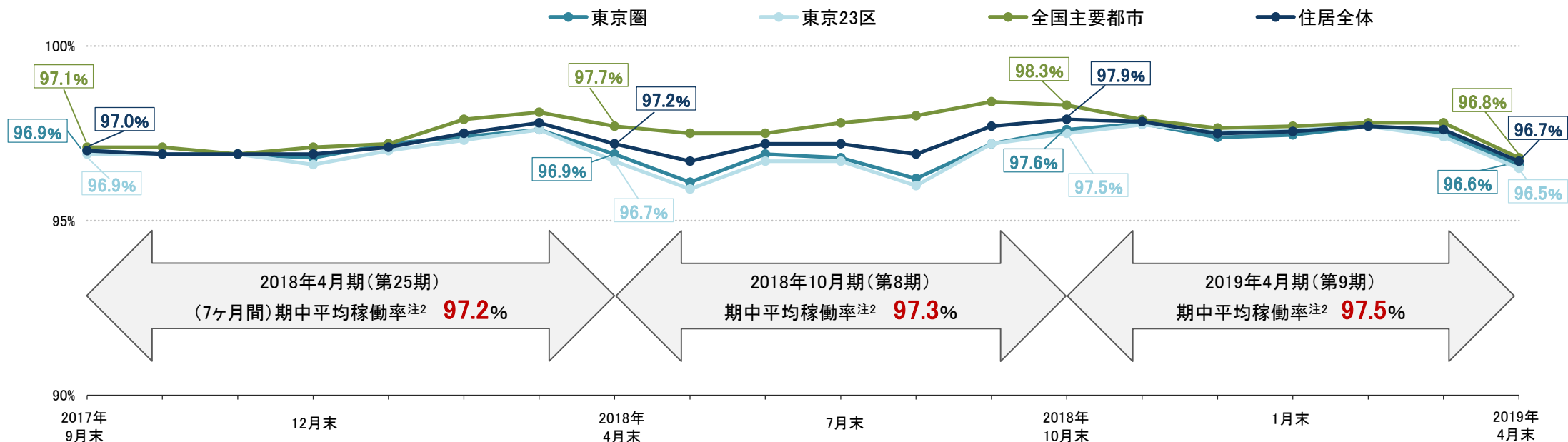
注2: 各期の「期中平均」は、各期に属する月の各月末稼働率の平均値を記載しています。以下同じです。

住居の稼働状況

■ 住居における投資エリア別稼働率

		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4月期 (第25期)	期末	96.9%	96.7%	97.7%	96.4%	96.0%	99.1%	96.6%	97.2%
	期中平均	97.0%	97.0%	97.4%	95.6%	95.5%	98.9%	97.2%	97.2%
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%

■ 住居における投資エリア別稼働率^{注1}の月次推移



注1:「投資エリア別稼働率」は、各月末時点で保有している住居物件を基に投資エリア区別に分類した各月末時点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。
 注2:「期中平均稼働率」は、各期中における各月末稼働率の平均値を記載しています。

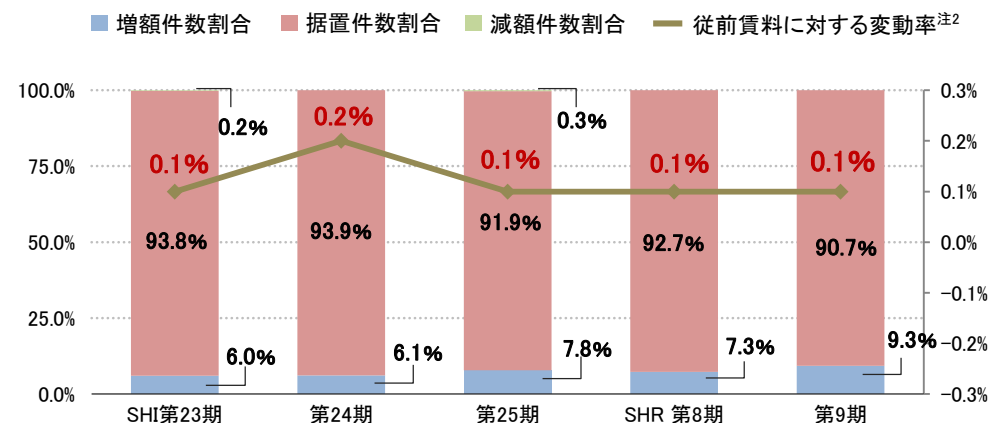
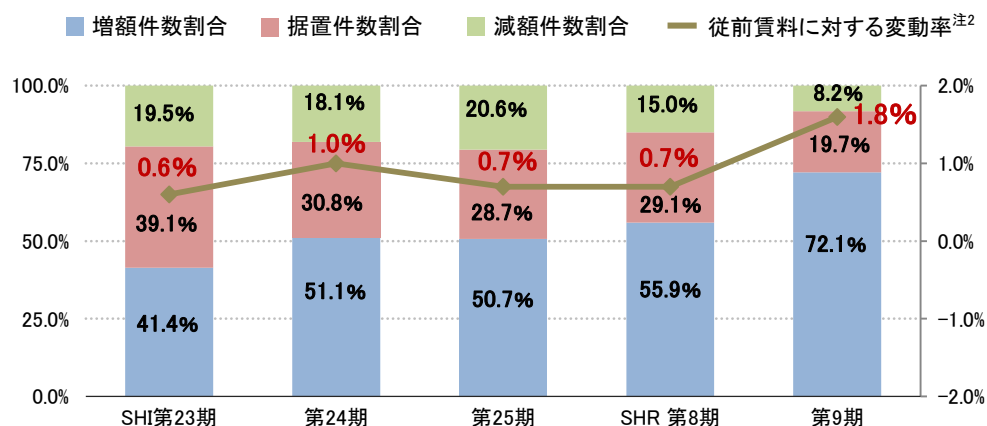
住居の賃料動向

■ 新規契約時の賃料動向

	2017年3月期 (第23期)	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)
新規契約件数	944件	880件	1,030件	859件	814件
新規契約賃料 (月額賃料)注1	112,843千円	108,775千円	122,367千円	115,316千円	104,912千円
賃料増額合計 (件数)	1,871千円 (391件)	1,913千円 (450件)	2,204千円 (522件)	1,541千円 (480件)	2,214千円 (587件)
賃料減額合計 (件数)	△1,220千円 (184件)	△873千円 (159件)	△1,336千円 (212件)	△789千円 (129件)	△370千円 (67件)
差引賃料変動額	650千円	1,040千円	868千円	751千円	1,844千円

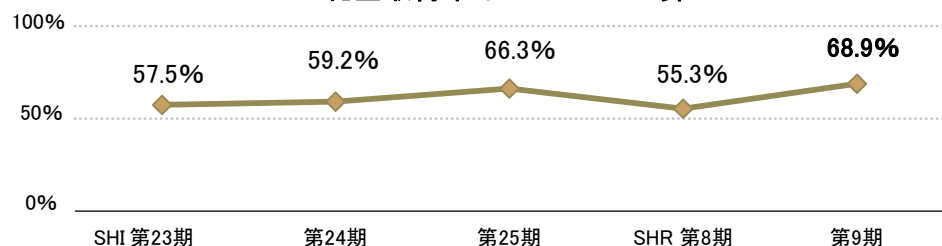
■ 更新契約時の賃料動向

	2017年3月期 (第23期)	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)
更新契約件数	1,251件	1,127件	1,860件	1,127件	1,361件
更新契約賃料 (月額賃料)注1	150,085千円	137,240千円	214,506千円	146,256千円	170,609千円
賃料増額合計 (件数)	124千円 (75件)	216千円 (69件)	293千円 (145件)	183千円 (82件)	211千円 (126件)
賃料減額合計 (件数)	△15千円 (2件)	- (-)	△63千円 (5件)	- (-)	- (-)
差引賃料変動額	109千円	216千円	230千円	183千円	211千円



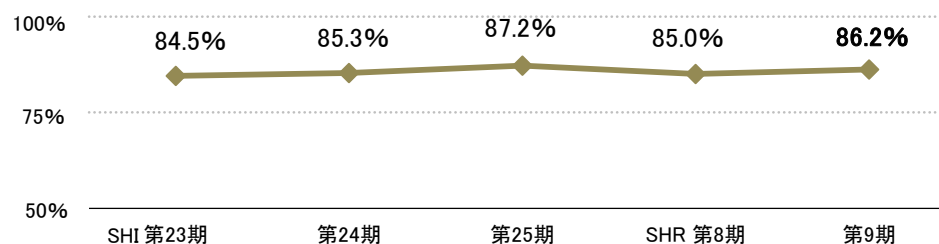
■ 礼金取得率の推移

礼金取得率は68.9%に上昇



■ 更新率の推移

更新率は継続的に80%超の水準を維持



注1: 「新規契約賃料」及び「更新契約賃料」は、各期における新規及び更新契約時の月額賃料合計であり、共益費を含む金額を記載しています。

注2: 「従前賃料に対する変動率」は、各期における新規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表しています。

住居の投資エリア別動向

■ 投資エリア別稼働賃料動向

	第8期末保有住居106物件ベース				第9期末保有住居108物件ベース
	2018年10月期(第8期) 期末賃料坪単価	2019年4月期(第9期) 期末賃料坪単価	坪単価変動額 / 坪単価変動率 ^{注2} (第8期末比)		2019年4月期(第9期) 期末賃料坪単価
東京圏	13,346円/坪	13,374円/坪	+28円	+0.2%	13,374円/坪
東京23区	13,659円/坪	13,685円/坪	+26円	+0.2%	13,685円/坪
その他	10,909円/坪	10,952円/坪	+43円	+0.4%	10,952円/坪
全国主要都市	7,089円/坪	7,096円/坪	+7円	+0.1%	7,057円/坪
合計	11,512円/坪	11,552円/坪	+40円	+0.3%	11,499円/坪

注1: 住居物件内の店舗・事務所の賃料及び面積並びに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は、上記数値の算定基礎に含めていません。

注2: 「坪単価変動率」は、各投資エリア毎の各期における坪単価変動額の第8期末賃料坪単価に対する比率を表しています。

■ 新規契約時の投資エリア別賃料動向

	2019年4月期(第9期)		
	新規契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率 ^注
東京圏	622件	1,582千円	1.9%
東京23区	539件	1,389千円	1.9%
その他	83件	193千円	2.3%
全国主要都市	192件	262千円	1.3%
合計	814件	1,844千円	1.8%

■ 更新契約時の投資エリア別賃料動向

	2019年4月期(第9期)		
	更新契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率 ^注
東京圏	1,004件	211千円	0.2%
東京23区	868件	131千円	0.1%
その他	136件	80千円	0.6%
全国主要都市	357件	- 千円	- %
合計	1,361件	211千円	0.1%

注: 「賃料変動率」は、各投資エリア毎の各期における新規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表しています。

オフィスの賃貸借スキームの選択

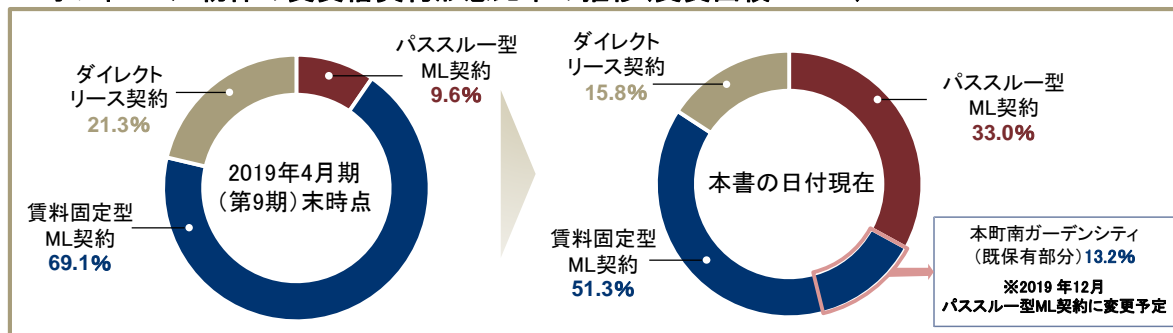
収益力の向上と安定運用が期待できる物件については、**パススルー型マスターリース契約**を採用し内部成長機会の追求を企図

- 「本町南ガーデンシティ」の既保有部分については、2019年12月に賃料固定型マスターリース契約からパススルー型マスターリース契約に変更予定
- 「ガーデンシティ品川御殿山」の既保有部分及び「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」については、エンドテナントの賃貸借契約の状況や当該物件所在エリアのオフィス・マーケットの状況を確認した上で賃貸借契約形態を検討

■ オフィスビル物件の賃貸借契約形態

物件名称	第8期末時点の賃貸借契約形態	本書の日付現在の賃貸借契約形態	賃料固定型ML契約賃料 (円/坪)注1	エンド契約賃料 (円/坪)注2	エンドテナント稼働率 2019年4月期(第9期)末時点
赤坂ガーデンシティ	新規	パススルー型ML契約	-	28,473	98.4%
ガーデンシティ 品川御殿山	新規	パススルー型ML契約	-	23,432	100.0%
	既保有	賃料固定型ML契約	賃料固定型ML契約 (2019年12月満期)	23,250	26,068
本町南ガーデンシティ	新規	パススルー型ML契約	-	22,877	100.0%
	既保有	賃料固定型ML契約	賃料固定型ML契約 (2019年12月に パススルー型ML契約に変更予定)	19,360	21,321
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	賃料固定型ML契約	賃料固定型ML契約 (2020年5月満期)	29,280	32,085	99.7%
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	パススルー型ML契約	パススルー型ML契約	-	16,164	100.0%
広小路ガーデンアベニュー	パススルー型ML契約	パススルー型ML契約	-	23,532	100.0%
御殿山SHビル	ダイレクリース契約	ダイレクリース契約	-	30,000	100.0%

■ オフィスビル物件の賃貸借契約形態比率の推移(賃貸面積ベース)注3



パススルー化を予定している本町南ガーデンシティ(既保有部分)の運用状況の想定

賃貸借契約形態	2019年10月期 (第10期)	2020年4月期 (第11期)	2020年10月期 (第12期)
賃料固定型ML	賃料固定型ML	パススルー型ML (2019年12月3日以降)	パススルー型ML
償却後NOI (見込)	394百万円注4 (92円/口)	425百万円注4 (99円/口)	435百万円注4 (101円/口)

2019年6月18日公表予想分配金に織り込み済み

注1:「賃料固定型ML契約賃料」は、2019年4月期(第9期)末現在において有効な各物件に係るマスターリースとの賃料固定型マスターリース契約に基づき、各物件に係る月間賃料を、当該各物件に係る賃料固定型マスターリース契約に表示された建物に係る賃貸面積の坪数で除して記載しています。なお、マスターリースは「ML」と略記する場合があります。以下同じです。

注2:「エンド契約賃料」は、2019年4月期(第9期)末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づき、各物件に係る月間賃料(駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。)を、当該各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計の坪数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。

注3:それぞれの時点において有効な各物件に係る各賃貸借契約書(ただし、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約書)に表示された賃貸面積の合計に対する、当該各賃貸借契約の契約形態毎の賃貸面積の割合を、それぞれ記載しています。

注4:2020年10月期(第12期)末まで、2019年4月期(第9期)末のエンドテナントから異動がないことを前提として算定しています。また、本想定は実際の業績を保証するものではありません。

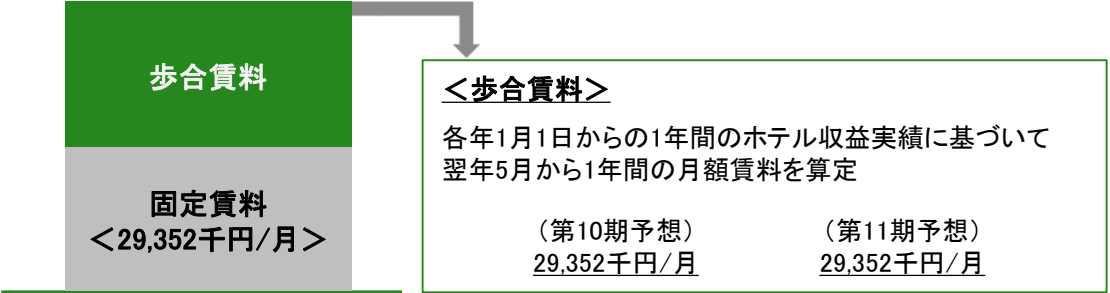
ホテルの賃貸借スキームの選択

良好なホテルマーケットを背景に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



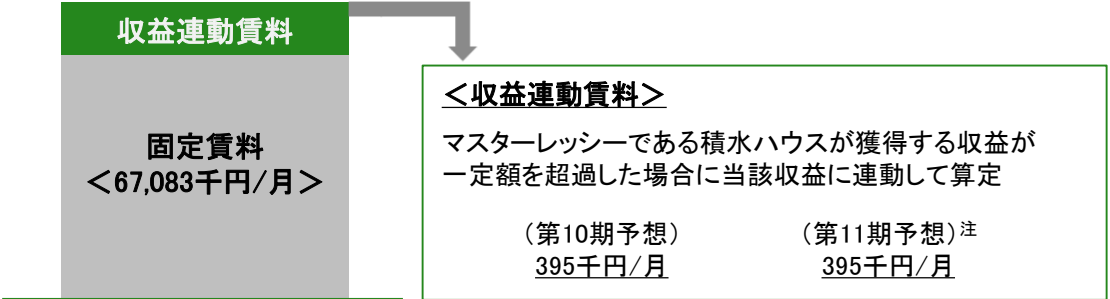
- ・ 歩合賃料を採用することで収益のアップサイドを享受
- ・ 歩合賃料は1年間の収益実績を基に算定されるため、季節変動の影響を排除



■ 本町ガーデンシティ(ホテル部分)

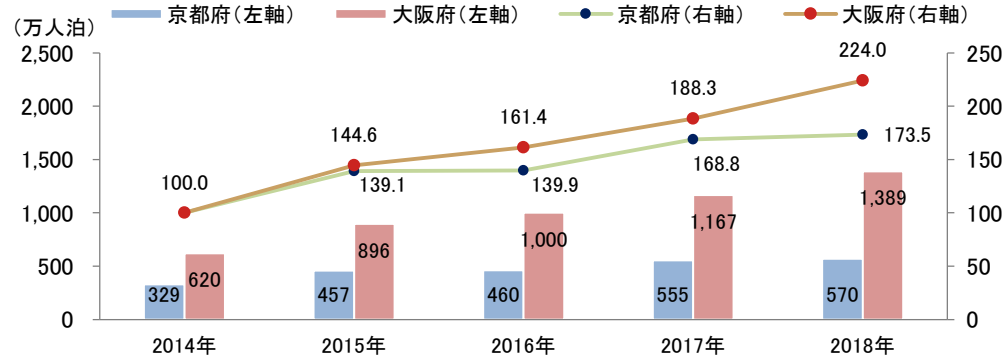


- ・ 固定賃料比率を高めたマスターリースを採用することで収益の安定性を確保
- ・ 収益連動賃料を組み合わせることで、内部成長機会を創出



注: 第11期予想に織り込んでいる収益連動賃料は未確定であるため、実際と異なる可能性があります。

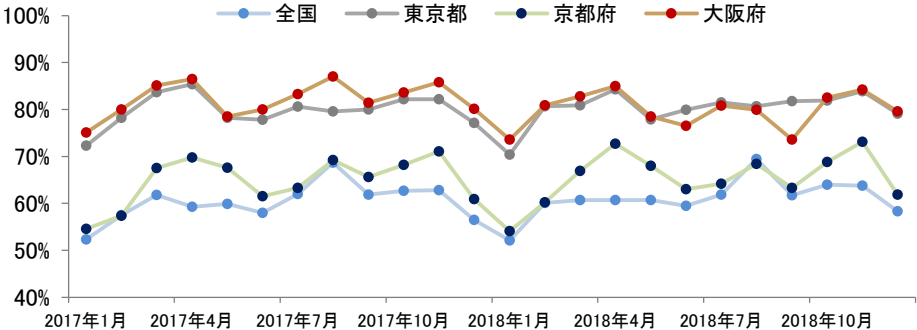
<大阪府と京都府における外国人延べ宿泊者数と増加割合>



(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社にて作成

注: 外国人延べ宿泊者数は単位未満を切り捨てて、増加割合は2014年時点の外国人延べ宿泊者数を100として指数化し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<国内エリア別客室稼働率の推移>



(出所) 観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社にて作成

用途別NOI及びNOI利回りの実績と予想

住居	2019年4月期(第9期)	2019年4月期(第9期)	増減 (B) - (A)	2019年10月期(第10期)	2020年4月期(第11期)
	2018/12/14公表予想(A)	実績(B)		今回予想	今回予想
営業収益	7,458百万円	7,525百万円	+66百万円	7,600百万円	7,718百万円
NOI / NOI利回り	5,490百万円 / 4.6%	5,613百万円 / 4.7%	+123百万円	5,578百万円 / 4.5%	5,652百万円 / 4.6%
償却後NOI / 償却後NOI利回り	4,065百万円 / 3.4%	4,186百万円 / 3.5%	+121百万円	4,106百万円 / 3.4%	4,154百万円 / 3.4%
期中平均稼働率	97.2%	97.5%	+0.3pt	96.7%	97.2%
オフィスビル	2019年4月期(第9期)	2019年4月期(第9期)	増減 (B) - (A)	2019年10月期(第10期)	2020年4月期(第11期)
	2018/12/14公表予想(A)	実績(B)		今回予想	今回予想
営業収益	4,257百万円	4,260百万円	+3百万円	5,491百万円	5,920百万円
NOI / NOI利回り	3,779百万円 / 4.1%	3,792百万円 / 4.1%	+12百万円	4,818百万円 / 4.2%	5,109百万円 / 4.2%
償却後NOI / 償却後NOI利回り	3,114百万円 / 3.4%	3,127百万円 / 3.4%	+12百万円	4,025百万円 / 3.5%	4,292百万円 / 3.5%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	- pt	99.9%	99.9%
ホテル	2019年4月期(第9期)	2019年4月期(第9期)	増減 (B) - (A)	2019年10月期(第10期)	2020年4月期(第11期)
	2018/12/14公表予想(A)	実績(B)		今回予想	今回予想
営業収益	404百万円	584百万円	+179百万円	757百万円	757百万円
NOI / NOI利回り	326百万円 / 3.8%	509百万円 / 3.9%	+183百万円	664百万円 / 3.8%	669百万円 / 3.8%
償却後NOI / 償却後NOI利回り	256百万円 / 3.0%	412百万円 / 3.3%	+156百万円	552百万円 / 3.2%	556百万円 / 3.2%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	- pt	100.0%	100.0%
合計	2019年4月期(第9期)	2019年4月期(第9期)	増減 (B) - (A)	2019年10月期(第10期)	2020年4月期(第11期)
	2018/12/14公表予想(A)	実績(B)		今回予想	今回予想
営業収益	12,120百万円	12,369百万円	+249百万円	13,849百万円	14,395百万円
NOI / NOI利回り	9,596百万円 / 4.4%	9,915百万円 / 4.4%	+319百万円	11,060百万円 / 4.3%	11,432百万円 / 4.3%
償却後NOI / 償却後NOI利回り	7,436百万円 / 3.4%	7,726百万円 / 3.5%	+289百万円	8,685百万円 / 3.4%	9,002百万円 / 3.4%
期中平均稼働率	97.8%	98.1%	+0.3pt	97.6%	98.0%

注: 上記予想は本書の日付現在において一定の前提条件のもとに算出したものであり、実際の各数値は、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績を保証するものではありません。

4. 財務の状況

財務状況

■ 第4回POの概要

形態	グローバル・オファリング (Reg.S+144A)
発行投資口数	総口数: 526,575口 ^注 国内一般募集: 371,356口 海外募集: 130,144口 第三者割当: (上限)25,075口 ^注
発行価格	76,537円
発行価額	74,103円
調達金額 (第三者割当含む手取金)	390億円 ^注
発行決議日	2019年5月23日
条件決定日	2019年6月3日
払込期日	公募: 2019年6月10日 第三者割当: 2019年7月9日

■ 財務指標 (本書の日付現在)

有利子負債総額	長期負債比率	固定金利比率	平均調達年数	平均残存年数	平均調達金利 (第9期末時点)
2,460億円	84.7%	81.3%	6.1年	3.3年	0.73%

■ 格付の状況

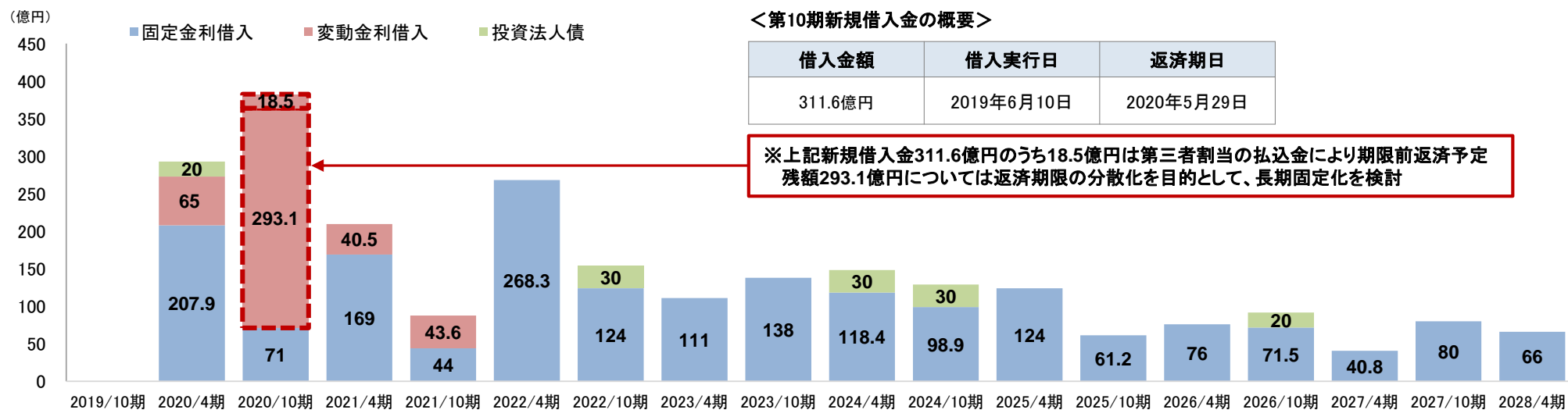
2019年2月15日にAA-から**1ノッチ格上げされAAへ**

格付機関	長期発行体格付
株式会社日本格付研究所(JCR)	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	2018年11月1日～ 2019年10月31日	150億円

■ 返済期限の分散状況 (本書の日付現在)



< 第10期新規借入金の概要 >

借入金額	借入実行日	返済期日
311.6億円	2019年6月10日	2020年5月29日

※上記新規借入金311.6億円のうち18.5億円は第三者割当の払込金により期限前返済予定残額293.1億円については返済期限の分散化を目的として、長期固定化を検討

注: 第4回POに係るオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による募集投資口数25,075口の全口数について申込みがあり、発行が行われることを前提としています。

5. 成長戦略

今後の成長戦略

強固なスポンサーサポートを最大限活用することにより内部成長・外部成長を共に推進し、投資主価値の最大化を目指す

当面の分配金目標	1口当たり分配金1,600円台の安定確保と更なるアップサイド要因の積上げを目指す
外部成長の姿勢	不動産・金融マーケットの動向を踏まえ、厳選投資の姿勢を維持しつつ、資産規模6,000億円への拡大を目指す
投資戦略	「戦略的立地」と「高品質」を柱としたプライム・プロパティへの重点投資を継続

■ 分配金の安定確保・アップサイド要因の積上げに向けた重点ポイント

外部成長面	<ul style="list-style-type: none"> 借入余力を活用した物件取得 適正な利回り目線の維持
内部成長面	<ul style="list-style-type: none"> 住居の積極的な賃料増額 パススルー型MLを採用するオフィスビルの賃料増額
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> リファイナンスによる金利コストの低減 資金調達手段の多様化(グリーンボンド発行等)

資産規模6,000億円達成時 用途別投資比率の目標 ^注		本書の日付現在 用途比率
住居	45%程度	46.8%
オフィスビル	45%程度	46.5%
ホテル	10%程度	6.6%
商業施設等	0%~10%程度	—

注：ポートフォリオ構築方針についての詳細は41ページをご参照ください。

<参考> ガーデンシティ品川御殿山(既保有部分)をパススルー化した場合(検討中)

	賃料固定型ML の場合(現行)	パススルー型ML に変更した場合	差額
償却後NOI (見込)	1,004百万円/期 ^{注1} (234円/口)	1,051百万円/期 ^{注2} (245円/口)	+46百万円 (+10円/口)

注1：2019年10月期(第10期)及び2020年4月期(第11期)の運用状況の予想を前提とした償却後NOIの平均値です。

注2：エンドテナント稼働率の前提を97.4%として算定した1期当たりの償却後NOIの試算値です。

<参考> 2020年10月期(第12期)における固定資産税等の費用化の影響

<2019年1月以降の取得資産(9物件)に係る固定資産税等>

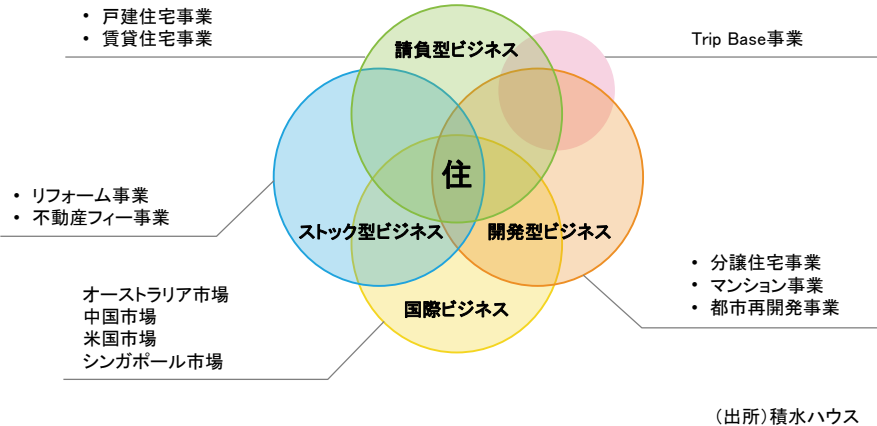
総額 112百万円 増加(第11期比)

1口当たり 約 26円/期

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



■ 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3}	企画中物件 ^{注4}
4物件 住戸数747戸	4物件 住戸数422戸	3物件 〔全て東京23区〕
プライムメゾン 両国 〔東京都 墨田区〕 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〕	(仮称) プライムメゾン 代沢 〔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 中目黒 〔東京都 目黒区〕 (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2}
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: 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
 2015年: ザ・リッツ・カールトン京都 (取得済資産^{注6})
 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3、注4}: (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) 心齋橋ホテル計画

注1: 「積水ハウスが企画・開発するプライムメゾン」、「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」及び「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」に記載の物件のうち未取得資産(未取得準共有持分を含みます。)に関し、本書の日付現在において具体的な取得の予定はありません。
 注2: 「未取得準共有持分」は、設定された信託受益権について、SHR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。
 注3: 「建築中物件」及び「今後の主なプロジェクト」として掲載の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
 注4: 積水ハウスが現在検討中のプロジェクトであり、今後予告なく変更又は中止される可能性があります。
 注5: 上記の各物件については、他の事業者との共同事業及び積水ハウスが売却済みの物件を含みます。
 注6: SHRが準共有持分の一部を取得していますが、未取得準共有部分を対象とした優先交渉権を有しています。

6. ESGの取組み

ESGの取組み(国際イニシアチブへの参加・外部認証の取得)

■ 国際イニシアチブへの参加

▶ 責任投資原則(PRI)への署名

投資分析と意思決定のプロセスにESGの課題を組み込むことを提唱する「責任投資原則(PRI)」の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

<責任投資原則(PRI)の6つの原則>

- (1) 私たちは、投資分析と意思決定のプロセスに ESG の課題を組み込みます
- (2) 私たちは、活動的な所有者になり、所有方針と所有慣習に ESG 問題を組み入れます
- (3) 私たちは、投資対象の主体に対して ESG の課題について適切な開示を求めます
- (4) 私たちは、資産運用業界において本原則が受け入れられ、実行に移されるように働きかけを行います
- (5) 私たちは、本原則を実行する際の効果を高めるために、協働します
- (6) 私たちは、本原則の実行に関する活動状況や進捗状況に関して報告します



■ 外部認証の取得

▶ 「MUFUG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」における最高評価「Sランク」を取得

三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社をサービス提供者、株式会社日本格付研究所(JCR)をサポート企業とした、企業の ESG に対する取組みへの評価・スコアリングにおいて2019年4月、最高評価である「Sランク」を取得

主な評価ポイント:

ESG 推進体制の構築、保有資産における積極的な温室効果ガス(CO₂)排出削減活動の推進、入居者及びテナント企業・地域コミュニティとの協働、コンプライアンス意識の徹底等のESG全ての領域における幅広い取組み



▶ 環境認証の積極的な取得 (計48物件、ポートフォリオの52.5%(延床面積ベース)で取得)(本書の日付現在)

- ・DBJ Green Building認証を計48物件で取得、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
	2018	2	4	6
	2017	7	-	7
	2018	12	-	12
	2017	20	-	20
CASBEE不動産評価認証	S(素晴らしい)	-	4	4

<ガーデンシティ品川御殿山>






DBJ Green Building認証とCASBEE不動産評価認証で共に最高評価を取得

ESGの取組み(環境・社会)

低炭素社会実現への取組み・エネルギーの効率的利用

環境配慮設備によるエネルギーの効率的利用

太陽光発電パネル



ガーデンシティ品川御殿山
Low-eペアガラス



本町南ガーデンシティ



プライムメゾン御殿山ウエスト
LED照明



HK淀屋橋ガーデンアベニュー

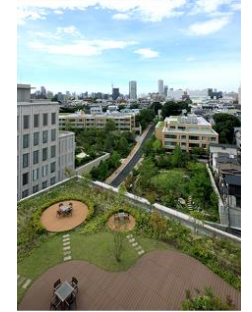
居住用不動産における環境配慮設備導入効果

導入設備	共用部にLED照明を導入	専有部のエアコンを省エネ機器化
第9期実施	6物件	162台
累計	49物件実施済み	1,094台実施済み
年間電気使用量 低減見込み ^注	約1,279,616kwh	約243,962kwh
温室効果ガス排出量 低減見込み ^注	約636t-CO ₂	約112t-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」

ダイバーシティ及び働き方改革の推進

資産運用会社が属する積水ハウスグループは、2006年、人事基本方針として

- 「女性活躍の推進」
- 「多様な働き方、ワーク・ライフ・バランスの推進」
- 「多様な人材の活用」

を三つの柱とする「人材サステナビリティ」を宣言し、従業員が企業とともに持続可能な成長を図っていける環境や仕組みづくりに取り組んでいます。

男性社員1ヶ月以上の育児休業取得の推進

積水ハウスは、2018年9月に「男性社員1ヶ月以上の育児休業完全取得」を宣言し、子育てを応援する社会を先導する「キッズ・ファースト企業」として、ダイバーシティ推進への取組みを実施しています。資産運用会社でも積水ハウスグループの一員として、対象となる男性社員が1ヶ月以上の育児休業を取得することを推進しています。

(取得実績: 対象社員について100%取得)

快適性・安全性への取組み

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4物件

入居者へ防災備蓄用品の配布



エスティメゾン大島
ほか5物件

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9物件

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4物件

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

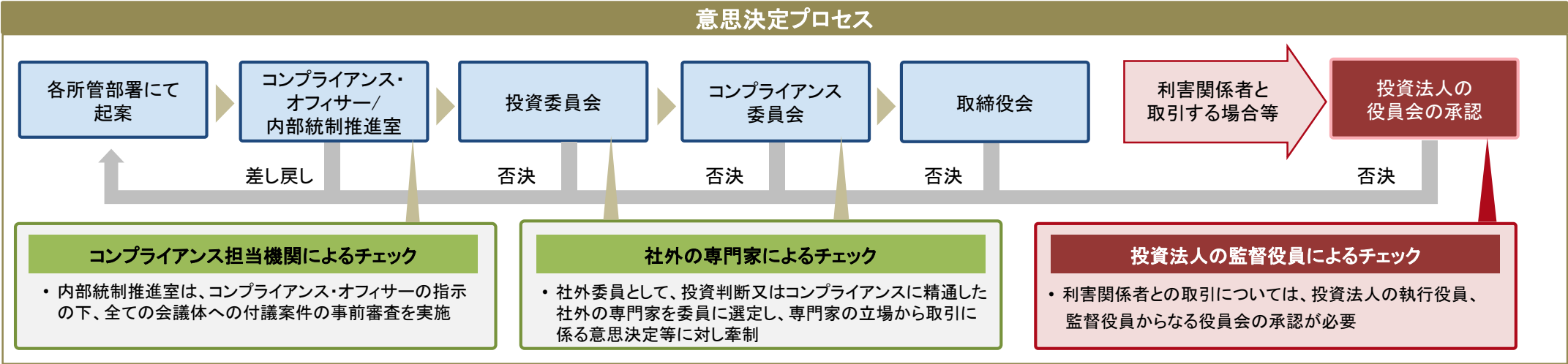
シェアサイクルの導入



ガーデンシティ品川御殿山

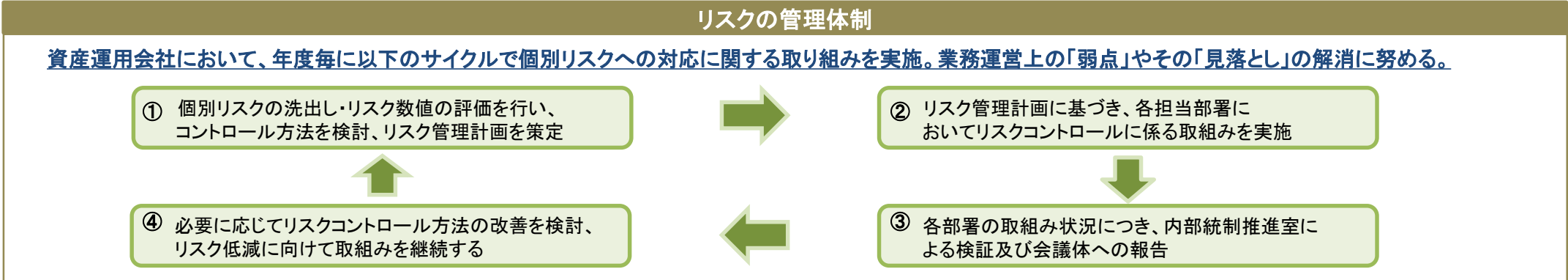
注: 各低減見込みの数値は、交換工事実施業者提案資料又は経済産業省資源エネルギー庁公表資料等を基に本資産運用会社にて試算した試算値であり、見込まれた低減効果が確実に実現するとの保証がされているものではありません。

ESGの取組み(ガバナンス体制)



利害関係者との取引に際しての取引の種類と取引基準

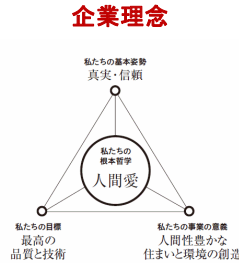
利害関係者からの特定資産の取得	取得価格(税金・取得費用等は除く。)は不動産鑑定評価額等以下の金額
利害関係者への特定資産の譲渡	譲渡価格(税金・譲渡費用等は除く。)は不動産鑑定評価額等以上の金額
利害関係者への媒介手数料の支払	宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内で契約条件水準及び媒介の難易度を勘案して決定
利害関係者への不動産等資産の管理等の委託	実績・財務体質・業務遂行能力等を精査の上で委託者を選定し、委託料の市場水準、提供役務の内容及び業務総量等を総合的に勘案の上、報酬を決定(原則年1回、独立した外部の評価機関により委託業務の適正性を検証)
利害関係者との不動産等資産の賃貸借契約の締結	市場実勢及び対象不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案、必要に応じて第三者意見を取得し、適正とされる条件
利害関係者への以下の金額を超える工事等の発注 居住用不動産:500万円 商業用不動産等:3,000万円	第三者の見積価格・役務提供の内容等と比較検討し、本投資法人にとって不利益でない場合



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>

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>

積水ハウスは、2008年に住まいからのCO₂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。「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。

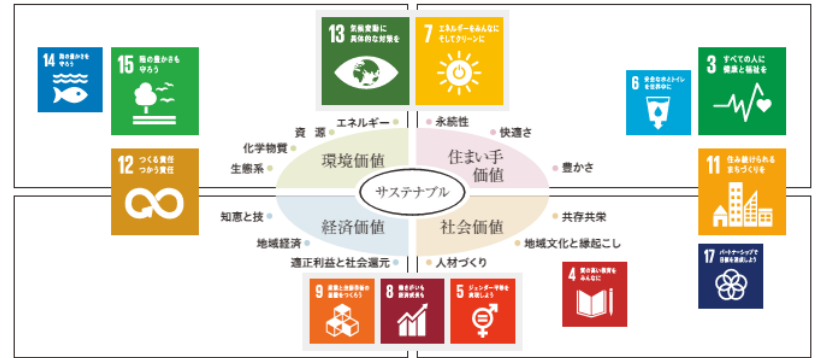
2050年のチャレンジ目標

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」に基づくCSRマネジメント>

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

Environment 環境経営

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス「グリーンファースト・ゼロ」の推進

- E S G** スイスのRobecoSAM社による「SAM Sustainability Award 2019」(住宅建設部門)で「Silver Class」に選定
- E S G** 米国のS&P Dow Jones Indices社・スイスのRobecoSAM社による「Dow Jones Sustainability World Index (DJSI World)」、「Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index」に選定
- E** CO₂削減で住宅業界で国内初の「SBT (Science Based Targets) イニシアチブ」の認定を取得
- E** 気候変動に対する活動が評価されCDP「気候変動Aリスト」に認定

Social 社会性向上

ダイバーシティを成長のドライバーにする

- S** 女性活躍推進企業として経済産業省・東京証券取引所の「なでしこ銘柄2018」に選定(通算5年度目)
- S** 「男性社員1ヵ月以上の育児休業完全取得」を宣言、1ヵ月を有給とする育児休業完全取得を推進
- S** LGBTに関する取組みの評価指標「PRIDE指標2018」でゴールド受賞
- E S G** MSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」と「MSCI 日本株女性活躍指数」の構成銘柄に選定

Governance ガバナンスの強化

イノベーション & コミュニケーション

- G** 経営会議の設置
- G** 取締役の担当部門の明確化、本社機構改革
- G** 稟議制度改革
- G** 取締役会運営の透明化、活性化
- G** 経営陣幹部の後継者計画
- G** 役員報酬制度の見直し
- G** 総務責任者の独立性確保と牽制機能強化

Appendix

貸借対照表

(単位:千円)

	第8期 2018年10月31日	第9期 2019年4月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,230,651	7,657,644
信託現金及び信託預金	12,859,502	13,301,529
営業未収入金	145,522	157,133
前払費用	154,213	168,285
その他	5,114	212,703
貸倒引当金	△499	△973
流動資産合計	22,394,506	21,496,324
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	154,045,698	158,892,235
減価償却累計額	△6,157,456	△8,236,920
信託建物(純額)	147,888,242	150,655,315
信託構築物	1,483,975	1,500,004
減価償却累計額	△91,713	△121,928
信託構築物(純額)	1,392,261	1,378,076
信託機械及び装置	2,093,637	2,153,877
減価償却累計額	△45,276	△91,694
信託機械及び装置(純額)	2,048,361	2,062,182
信託工具、器具及び備品	59,994	117,224
減価償却累計額	△3,391	△10,983
信託工具、器具及び備品(純額)	56,602	106,240
信託土地	279,918,555	295,079,081
信託建設仮勘定	43,344	98,534
有形固定資産合計	431,347,368	449,379,431
無形固定資産		
信託借地権	2,526,599	2,501,173
その他	8,346	6,894
無形固定資産合計	2,534,946	2,508,068
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	800,700	790,700
長期前払費用	279,284	396,558
その他	173,347	373,282
投資その他の資産合計	1,253,331	1,560,540
固定資産合計	435,135,646	453,448,040
繰延資産		
投資法人債発行費	29,205	26,285
投資口交付費	29,139	14,755
繰延資産合計	58,344	41,040
資産合計	457,588,497	474,985,405

	第8期 2018年10月31日	第9期 2019年4月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	640,450	751,690
短期借入金	-	6,500,000
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,382,000	20,792,500
未払金	623,167	986,348
未払費用	195,311	189,758
未払法人税等	590	590
未払消費税等	200,653	-
前受金	311,576	309,077
デリバティブ債務	15,009	27,894
その他	201,664	189,700
流動負債合計	17,070,424	31,747,560
固定負債		
投資法人債	13,000,000	11,000,000
長期借入金	170,050,500	174,640,000
信託預り敷金及び保証金	10,964,384	11,148,044
デリバティブ債務	511,956	515,034
その他	327,370	239,015
固定負債合計	194,854,211	197,542,094
負債合計	211,924,636	229,289,654
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,189,294	110,189,294
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
一時差異等調整積立金	-	1,556,827
任意積立金合計	-	1,556,827
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,403,117	5,894,142
剰余金合計	136,001,532	136,049,385
投資主資本合計	246,190,826	246,238,679
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△526,965	△542,929
評価・換算差額等合計	△526,965	△542,929
純資産合計	245,663,860	245,695,750
負債純資産合計	457,588,497	474,985,405

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

(単位:千円)

	第8期 自 2018年 5月 1日 至 2018年 10月31日	第9期 自 2018年 11月 1日 至 2019年 4月30日
営業収益		
賃貸事業収入	11,913,550	12,085,814
その他賃貸事業収入	252,879	284,165
不動産等売却益	8,114	-
営業収益合計	12,174,544	12,369,980
営業費用		
賃貸事業費用	4,579,453	4,643,232
資産運用報酬	517,151	826,100
資産保管手数料	8,486	9,083
一般事務委託手数料	49,959	42,953
役員報酬	3,600	3,600
合併関連費用	941,174	-
貸倒引当金繰入額	324	483
その他営業費用	280,439	216,612
営業費用合計	6,380,588	5,742,066
営業利益	5,793,955	6,627,913
営業外収益		
受取利息	98	111
未払分配金戻入	1,716	1,135
還付消費税等	49,862	30,680
その他	143	-
営業外収益合計	51,820	31,927
営業外費用		
支払利息	599,481	607,995
投資法人債利息	51,218	48,755
融資関連費用	67,576	89,904
投資口交付費償却	14,384	14,384
投資法人債発行費償却	2,919	2,919
その他	734	1,135
営業外費用合計	736,314	765,094
経常利益	5,109,461	5,894,747
特別利益		
負のれん発生益	2,293,923	-
特別利益合計	2,293,923	-
税引前当期純利益	7,403,385	5,894,747
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	21	-
法人税等合計	626	605
当期純利益	7,402,759	5,894,142
前期繰越利益	357	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,403,117	5,894,142

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

ポートフォリオ構築方針

■ 用途別によるポートフォリオ構築方針

「生活拠点」としての「住居」と「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
今後継続した成長が見込まれるホテルへの投資も推進

アセットカテゴリー	用途	具体的なアセットタイプの例	用途別投資比率 (取得価格ベース)	本書の日付現在	資産規模6,000億円達成時 用途別投資比率の目標 ^注
	中核資産				
居住用不動産	住居	住居 学生寮、社宅	30～55%	46.8%	45%程度
	オフィスビル	オフィスビル データセンター	30～55%	46.5%	45%程度
商業用不動産等	ホテル	ホテル サービスアパートメント	0～30%	6.6%	10%程度
	商業施設等	商業施設 シニアアセット (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%	0%	0～10%程度

注：中長期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。

■ アセットカテゴリー別による投資エリア

アセットカテゴリーごとの特性に鑑みて、重点投資エリアを設定

海外不動産投資は居住用不動産及び商業用不動産等についても可能とするが、当面の間は慎重姿勢

アセットカテゴリー	重点投資エリア	エリア別投資比率 (取得価格ベース)	本書の日付現在
居住用不動産	東京圏	70%以上	77.3%
商業用不動産等	三大都市圏 (東京圏、大阪圏、名古屋圏)	80%以上	100%

注：上記の指標については、成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に割合を超過し又は下回る場合があります。

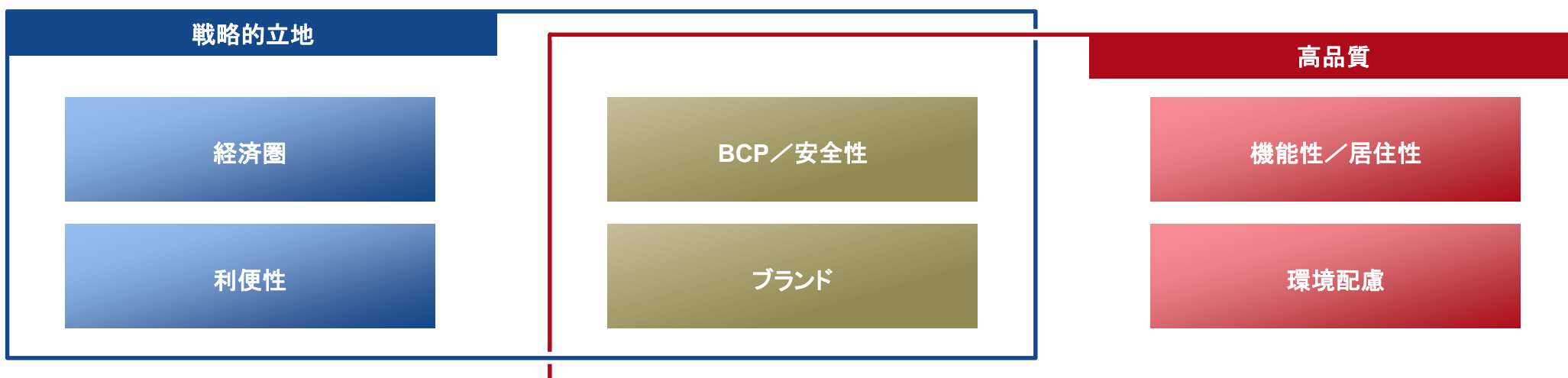
プライム・プロパティへの継続投資

ポートフォリオの質的向上を目的として、プライム・プロパティへの重点的な投資を継続

■ 「戦略的立地」と「高品質」を柱としたプライム・プロパティ

	戦略的立地	高品質
居住用不動産	入居者の「持続可能な生活拠点」に適した立地	快適性や安全性等住居としての高い基本性能を備え、社会的な要望としての環境配慮の取組み等、街並みに相応しい建物等を総合的に判断
商業用不動産等	テナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地	テナント企業が求める機能性に加え、社会的な要望としての環境配慮やBCP拠点として相応しいスペックを備え、街並みに相応しい建物等を総合的に判断

■ 「戦略的立地」と「高品質」の要素



ポートフォリオ一覧(1)

■ 本書の日付現在 保有物件

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
R-001	★	エスティメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	99.1	2005年 2月
R-002	★	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	96.4	2004年 1月
R-003	★	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	89.2	2003年 6月
R-004	★	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	100.0	2004年 10月
R-005	★	エスティメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	95.6	2004年 2月
R-006	★	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	97.7	2004年 8月
R-007	★	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	97.7	2004年 7月
R-008	★	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.5	3,741.01	97.5	2004年 7月
R-009	★	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市	2,110	0.4	2,823.73	100.0	2007年 1月
R-010	★	エスティメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	99.0	2005年 11月
R-011	★	エスティメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	100.0	2005年 11月
R-012	★	エスティメゾン巢鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	90.1	2007年 2月
R-013	★	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.6	4,613.04	94.4	2006年 3月
R-014	★	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	93.0	2006年 2月
R-015	★	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	100.0	2007年 2月
R-016	★	エスティメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	98.9	2006年 3月
R-017	★	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	97.2	2006年 8月
R-018	★	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	94.9	2006年 6月
R-019	★	エスティメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	92.3	2006年 8月
R-020	★	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市	1,080	0.2	2,321.04	99.0	2006年 8月
R-021	★	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.4	2,824.86	93.0	2007年 2月
R-022	★	エスティメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	97.4	2007年 2月
R-023	★	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	100.0	2007年 2月
R-024	★	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区	790	0.1	1,362.36	96.6	2007年 2月
R-025	★	エスティメゾン東品川	東京都品川区	2,390	0.5	2,936.72	93.8	2008年 5月
R-026	★	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2,540	0.5	3,915.81	100.0	2007年 4月
R-027	★	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	94.0	2007年 11月
R-028	★	エスティメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	100.0	2008年 1月
R-029	★	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2,090	0.4	2,453.17	100.0	2008年 3月
R-030	★	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.5	9,106.08	98.9	2007年 11月
R-031	★	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市	821	0.2	2,261.91	97.0	2008年 3月
R-032	★	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	822	0.2	856.08	97.2	2008年 1月
R-033	★	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	0.4	3,924.58	95.8	2007年 12月
R-034	★	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	1,500	0.3	3,118.11	89.7	2008年 2月
R-035	★	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	801	0.2	2,163.98	96.3	2006年 11月
R-036	★	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	100.0	2008年 1月
R-037	★	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	97.0	2008年 3月
R-038	★	マスト博多	福岡県福岡市	2,360	0.4	9,614.80	100.0	2005年 1月
R-039	★	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	97.2	2006年 9月
R-040	★	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	95.1	2005年 2月
R-041	★	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,950	0.4	4,427.65	96.5	2008年 10月
R-042	★	プライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	100.0	2007年 2月

物件番号	P-P物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
R-043	★	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	0.1	1,798.97	96.6	2006年 6月
R-044	★	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	0.4	7,514.76	100.0	1996年 2月
R-045	★	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	98.7	2006年 2月
R-046	★	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	98.9	2004年 9月
R-047	★	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	1.2	6,177.20	98.7	2006年 2月
R-048	★	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	1,050	0.2	2,016.79	88.8	2008年 8月
R-049	★	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	812	0.2	2,168.59	100.0	2007年 7月
R-050	★	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	0.2	6,728.20	100.0	2005年 8月
R-051	★	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100.0	2006年 2月
R-052	★	エスティメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	97.3	2009年 8月
R-053	★	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	95.4	2010年 2月
R-054	★	エスティメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	97.9	2009年 6月
R-055	★	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	96.9	2007年 11月
R-056	★	エスティメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.5	2,675.11	98.8	2003年 9月
R-057	★	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	100.0	2009年 4月
R-058	★	エスティメゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	100.0	2009年 11月
R-059	★	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	100.0	2009年 2月
R-060	★	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	97.4	2009年 5月
R-061	★	エスティメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.4	2,023.72	96.8	2009年 6月
R-062	★	エスティメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	92.9	2009年 10月
R-063	★	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	92.1	2009年 2月
R-064	★	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	91.6	2009年 10月
R-065	★	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	96.4	2009年 3月
R-066	★	エスティメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.5	3,180.90	97.5	2010年 4月
R-067	★	エスティメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	94.6	2009年 11月
R-068	★	エスティメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	100.0	2010年 7月
R-069	★	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	0.3	1,650.66	94.5	2012年 11月
R-070	★	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	0.3	1,382.32	96.9	2012年 11月
R-071	★	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	0.4	1,819.90	100.0	2013年 3月
R-072	★	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	0.6	2,512.91	100.0	2011年 1月
R-073	★	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100.0	2006年 10月
R-074	★	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	0.5	4,809.68	85.7	2007年 10月
R-075	★	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.5	5,213.51	96.3	2006年 2月
R-076	★	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.6	9,469.65	95.7	2008年 1月
R-077	★	エスティメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	97.7	2007年 9月
R-078	★	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市	2,070	0.4	5,704.63	94.1	2007年 4月
R-079	★	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	0.9	13,812.40	100.0	1999年 11月
R-080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.4	2,180.78	97.7	2013年 5月
R-081	★	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	0.4	2,107.88	98.9	2014年 2月
R-082	★	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	0.6	7,360.37	89.2	2008年 12月
R-083	★	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	0.4	6,019.09	100.0	2009年 11月
R-084	★	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	0.2	4,102.08	88.8	2009年 10月

注: 本ページに関する注記は次ページ下段に記載しています。

ポートフォリオ一覧(2)

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
R-085	★	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2,309	0.4	10,268.74	93.1	2011年 2月
R-086	★	マストライフ八広	東京都墨田区	1,910	0.4	3,409.16	100.0	2011年 1月
R-087	★	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	0.8	3,010.66	96.5	2014年 6月
R-088		グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100.0	2007年 9月
R-089		グランマスト鶴の森	三重県四日市市	830	0.2	2,280.00	100.0	2009年 4月
R-090		エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2,750	0.5	6,867.48	100.0	注6
R-091	★	マストライフ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	100.0	2010年 1月
R-092	★	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	0.9	5,461.13	97.7	2014年 6月
R-093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.1	15,341.68	100.0	2002年 2月
R-094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.5	1,972.59	96.2	2014年 7月
R-095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.6	2,879.20	92.9	2014年 12月
R-096		エスティメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	100.0	2005年 8月
R-097		エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	971	0.2	2,007.00	100.0	2007年 3月
R-098	★	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	0.9	3,923.76	96.3	2015年 6月
R-099	★	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	0.8	4,099.04	97.9	2015年 10月
R-100	★	エスティメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	95.1	2017年 2月
R-101	★	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	1.5	6,772.89	94.0	2016年 5月
R-102	★	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	0.7	3,921.35	96.1	2017年 1月
R-103	★	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	0.3	2,033.06	94.7	2016年 10月
R-104	★	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.5	1,779.17	69.3	2017年 1月
R-105	★	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	0.6	3,569.73	96.3	2011年 1月
R-106	★	エスティメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	95.4	2008年 2月
R-107		エスティメゾン小倉	福岡県北九州市	1,040	0.2	3,062.59	86.4	2006年 2月
R-108		マスト井尻	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100.0	2008年 1月
R-109	★	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	0.4	1,387.12	-	2017年 10月
R-110	★	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	0.5	2,423.46	-	2018年 3月
R-111	★	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	0.4	2,259.40	-	2018年 11月
R-112	★	エスティメゾン横浜青葉台ノース	神奈川県横浜市	1,360	0.3	2,723.24	-	2018年 7月
住居小計				247,015	46.8	390,932.95		

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
O-001	★	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.6	38,577.99	100.0	2011年 2月
O-002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.8	19,999.97	100.0	2011年 2月
O-003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.3	29,657.53	100.0	2011年 2月
O-004	★	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	7.3	17,006.94	100.0	2010年 5月
O-005	★	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	100.0	2015年 7月
O-006	★	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	1.2	4,442.75	100.0	2011年 3月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4	12,472.80	-	2006年 1月
オフィスビル小計				245,500	46.5	126,712.50		

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
H-001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.3	18,092.98	100.0	2010年 5月
H-002	★	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	17,800	3.4	9,384.56	100.0	2013年 10月
ホテル小計				35,000	6.6	27,477.54	100.0	

■ ポートフォリオ概況

用途	物件数	PP物件数	PP比率 (%)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	平均 築年数
住居	112物件	84物件	81.7	247,015	46.8	390,932.95	96.7	10.5年
オフィスビル	7物件	7物件	100.0	245,500	46.5	126,712.50	100.0	9.0年
ホテル	2物件	2物件	100.0	35,000	6.6	27,477.54	100.0	7.4年
商業施設等	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	120物件	92物件	91.4	527,515	100.0	545,122.99	97.5	9.6年

注1:「物件番号」は、本投資法人の保有する物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居、Oはオフィスビル、Hはホテルをそれぞれ表しています。

注2:「PP物件」とは、プライム・プロパティに該当する資産をいいます。「プライム・プロパティ」については、42ページをご参照ください。

注3:「取得価格」は、SHIより承継した資産については、SHIとの合併の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それぞれ記載しています。SHRの保有資産については取得価格を記載しています。

なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

注4:「投資比率」は、それぞれの資産の取得価格が、保有資産の取得価格の合計に占める割合を記載しているため、住居、オフィス、ホテルの投資比率合計が100%にならないことがあります。

注5:「稼働率」は、2019年4月末日現在の情報を記載しています。したがって、第4回POによる第10期取得資産である「赤坂ガーデンシティ」、「ガーデンシティ品川御殿山(追加取得部分)」、「本町南ガーデンシティ(追加取得部分)」、「プライムメゾン三田綱町」、「プライムメゾン本郷」、「プライムメゾン蔵前」及び「エスティメゾン横浜青葉台ノース」は含みません。

注6:「エスティメゾン港北綱島」はイースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟の建物から構成されており、「竣工年月」はそれぞれ2002年3月、2002年10月及び2002年9月です。

注7:「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物件として記載した上で、合計物件数の算出に当たっては建物全体を1物件として記載しています。

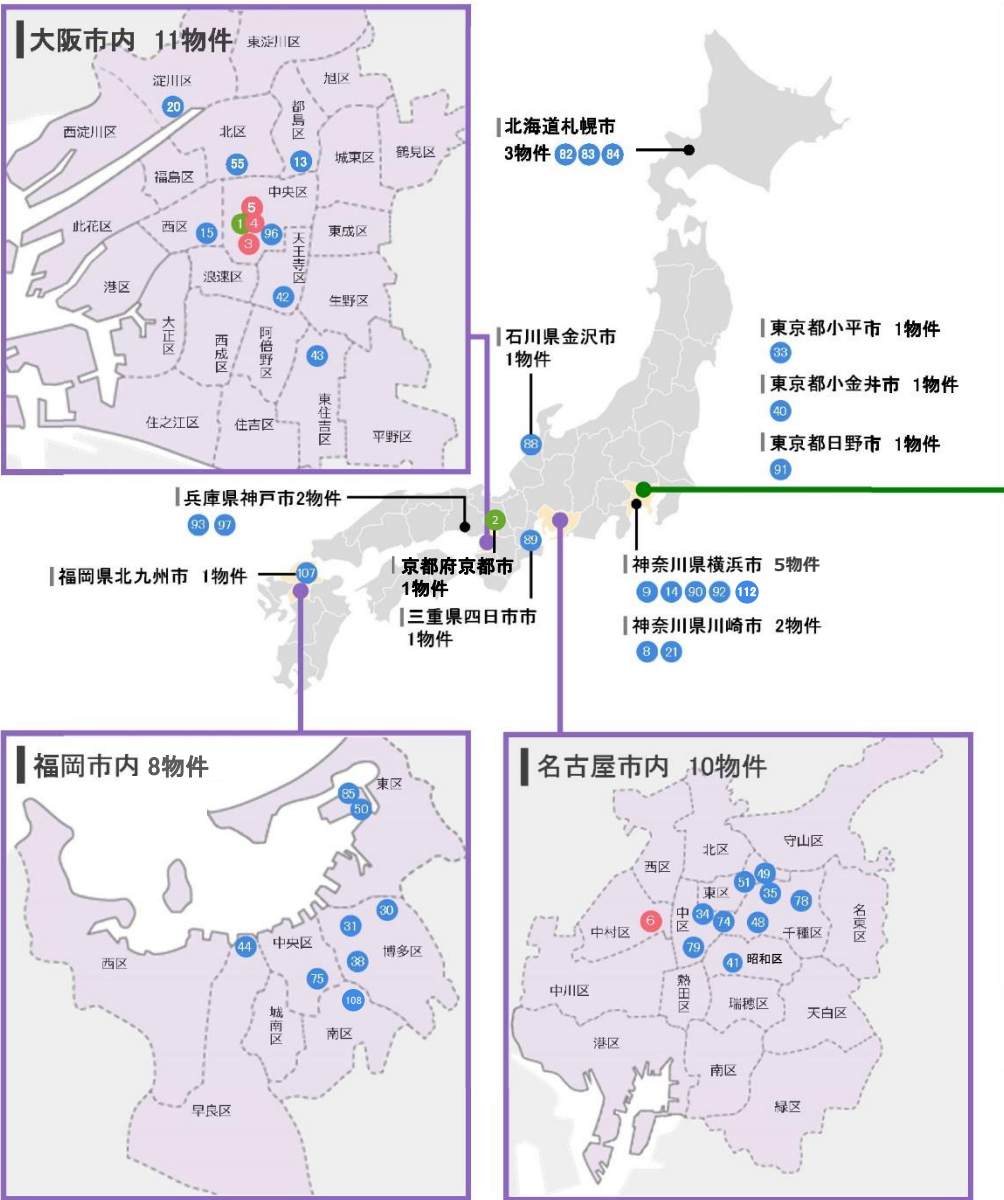
したがって、ポートフォリオ概況の「物件数」及び「PP物件数」の合計欄の記載は各項目の合計値と一致しません。

注8:「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」については、「竣工年月」及び「稼働率」を除き、本投資法人が保有する準共有持分に対応する数値を記載しています。

注9:ポートフォリオ概況の「PP比率」は、取得価格ベースによる比率を記載しています。

注10:ポートフォリオ概況の「平均築年数」は、本書の日付現在の築年数を取得価格で加重平均して算出してそれぞれ記載しています。

ポートフォリオマップ



ポートフォリオ地震PML^{注2} 1.64%

注1: 「東京23区内比率」は、各物件の取得価格に基づいて算出しています。
 注2: 「ポートフォリオ地震PML」は、本書の日付現在において保有する物件に関して調査会社より取得した2019年4月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。

期末算定価額一覧(1)

■ 2019年4月期末現在 保有物件

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)		鑑定NOI (百万円)
		2019年 4月期末	前期差異			2019年 4月期末	前期比	2019年 4月期末	前期比	2019年 4月期末	前期比	
R-001	エステメゾン銀座	6,870	170	6,514	355	3.8	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.0	△ 0.1	273
R-002	エステメゾン麻布永坂	1,880	40	1,779	100	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	77
R-003	エステメゾン恵比寿Ⅱ	2,120	30	2,031	88	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	88
R-004	エステメゾン恵比寿	880	△16	869	10	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	36
R-005	エステメゾン神田	1,690	40	1,592	97	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	69
R-006	エステメゾン北新宿	1,650	20	1,573	76	4.1	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	70
R-007	エステメゾン浅草駒形	2,300	60	2,160	139	4.1	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	99
R-008	エステメゾン川崎	2,600	70	2,516	83	4.2	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	115
R-009	エステメゾン横浜	2,070	△40	2,084	△14	4.5	-	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	99
R-010	エステメゾン亀戸	1,620	30	1,555	64	4.4	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	77
R-011	エステメゾン目黒	1,110	30	1,093	16	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	47
R-012	エステメゾン巣鴨	1,690	30	1,618	71	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	72
R-013	エステメゾン京橋	3,000	-	2,923	76	4.6	-	4.5	-	4.7	-	144
R-014	エステメゾン白楽	952	20	918	33	4.5	△ 0.1	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	46
R-015	エステメゾン南堀江	1,090	20	1,053	36	4.3	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	51
R-016	エステメゾン五反田	3,200	70	3,085	114	4.3	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.5	△ 0.1	143
R-017	エステメゾン大井台仙台坂	2,790	70	2,693	96	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	120
R-018	エステメゾン品川シーサイド	2,120	40	2,033	86	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	94
R-019	エステメゾン南麻布	1,290	20	1,245	44	3.7	△ 0.1	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	52
R-020	エステメゾン塚本	1,100	20	1,063	36	4.8	△ 0.1	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	56
R-021	エステメゾン川崎Ⅱ	2,000	50	1,983	16	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	93
R-022	エステメゾン麻布十番	2,820	70	2,730	89	3.7	△ 0.1	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	108
R-023	エステメゾン板橋本町	971	16	924	46	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	43
R-024	エステメゾン大泉学園	818	13	782	35	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	38
R-025	エステメゾン東品川	2,380	50	2,356	23	4.3	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	110
R-026	エステメゾン板橋区役所前	2,620	30	2,513	106	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	116
R-027	エステメゾン武蔵小山	1,100	40	1,040	59	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	48
R-028	エステメゾン千駄木	730	19	692	37	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	32
R-029	エステメゾン四谷坂町	2,190	50	2,081	108	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	91
R-030	エステメゾン博多東	2,410	△10	2,350	59	5.0	-	5.0	-	5.1	-	130
R-031	エステメゾン上呉服	815	△ 1	805	9	4.8	-	4.8	-	4.9	-	44
R-032	エステメゾン三軒茶屋	850	20	813	36	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	37
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1,920	40	1,828	91	4.6	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.8	△ 0.1	96
R-034	プライムメゾン東桜	1,570	40	1,479	90	4.6	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.8	△ 0.1	77
R-035	プライムメゾン萱場公園	835	16	852	△17	4.8	△ 0.1	4.7	△ 0.1	5.0	△ 0.1	43
R-036	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	822	18	777	44	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	36
R-037	エステメゾン板橋C6	2,620	60	2,528	91	4.3	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	120
R-038	マスト博多	2,450	50	2,294	155	4.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	5.1	△ 0.1	134
R-039	エステメゾン錦糸町	1,300	30	1,241	58	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	57
R-040	エステメゾン武蔵小金井	1,930	60	1,777	152	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	4.4	△ 0.1	85

注: 本ページに関する注記は49ページに記載しています。

期末算定価額一覧(2)

物件番号	-物件名称	期末算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)		鑑定NOI (百万円)
		2019年 4月期末	前期差異			2019年 4月期末	前期比	2019年 4月期末	前期比	2019年 4月期末	前期比	
R-041	プライムメゾン御器所	1,980	30	1,919	60	4.6	△ 0.1	4.6	△ 0.1	4.8	△ 0.1	97
R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	951	22	897	53	4.5	△ 0.1	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	44
R-043	プライムメゾン北田辺	624	10	592	31	4.8	△ 0.1	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	32
R-044	プライムメゾン百道浜	2,050	60	1,923	126	4.8	△ 0.1	4.5	△ 0.1	5.0	△ 0.1	110
R-045	エスティメゾン秋葉原	2,000	60	1,902	97	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	88
R-046	エスティメゾン笹塚	3,420	80	3,418	1	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	146
R-047	プライムメゾン銀座イースト	6,510	150	6,188	321	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	265
R-048	プライムメゾン高見	1,070	20	1,044	25	4.4	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.6	△ 0.1	51
R-049	プライムメゾン矢田南	848	28	880	△32	4.8	△ 0.1	4.7	△ 0.1	5.0	△ 0.1	43
R-050	プライムメゾン照葉	1,260	20	1,234	25	5.0	△ 0.1	4.8	△ 0.1	5.2	△ 0.1	74
R-051	エスティメゾン東白壁	1,620	30	1,557	62	4.7	△ 0.1	4.6	△ 0.1	4.9	△ 0.1	80
R-052	エスティメゾン千石	1,360	30	1,351	8	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	56
R-053	エスティメゾン代沢	2,300	60	2,255	44	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	93
R-054	エスティメゾン戸越	1,820	50	1,754	65	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	75
R-055	エスティメゾン西天満	1,660	10	1,660	△0	4.4	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.6	△ 0.1	78
R-056	エスティメゾン白金台	2,470	70	2,388	81	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	104
R-057	エスティメゾン東新宿	1,720	-	1,658	61	4.0	-	4.1	-	4.2	-	73
R-058	エスティメゾン元麻布	1,580	30	1,530	49	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	61
R-059	エスティメゾン都立大学	853	2	854	△1	3.9	-	4.0	-	4.1	-	35
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1,050	20	1,019	30	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	44
R-061	エスティメゾン中野	1,860	50	1,853	6	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	79
R-062	エスティメゾン新中野	1,020	25	1,008	11	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	44
R-063	エスティメゾン中野富士見町	995	1	974	20	4.1	-	4.2	-	4.3	-	43
R-064	エスティメゾン哲学堂	1,180	40	1,146	33	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△0.1	51
R-065	エスティメゾン高円寺	1,170	-	1,149	20	4.0	-	4.1	-	4.2	-	49
R-066	エスティメゾン押上	2,510	70	2,461	48	4.1	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	109
R-067	エスティメゾン赤羽	3,320	80	3,244	75	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	148
R-068	エスティメゾン王子	1,700	80	1,629	70	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	75
R-069	プライムメゾン早稲田	1,610	-	1,561	48	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	66
R-070	プライムメゾン八丁堀	1,490	-	1,440	49	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	60
R-071	プライムメゾン神保町	1,970	-	1,936	33	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	2,970	20	2,895	74	3.8	△ 0.1	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	117
R-073	マストライフ秋葉原	555	4	551	3	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	26
R-074	エスティメゾン葵	2,510	30	2,427	82	4.6	△ 0.1	4.6	△ 0.1	4.8	△ 0.1	120
R-075	エスティメゾン薬院	2,430	△40	2,406	23	4.4	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.6	△ 0.1	116
R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	8,600	180	8,160	439	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	364
R-077	エスティメゾン大島	8,810	20	8,537	272	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	379
R-078	プライムメゾン富士見台	2,080	20	2,051	28	4.9	△ 0.1	4.7	△ 0.1	5.1	△ 0.1	110
R-079	エスティメゾン鶴舞	4,540	50	4,679	△139	4.9	△ 0.1	4.7	△ 0.1	5.1	△ 0.1	238
R-080	プライムメゾン森下	2,010	40	1,904	105	4.1	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	85

期末算定価額一覧(3)

物件番号R	物件名称	期末算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り(%)		割引率(%)		最終還元利回り(%)		鑑定NOI (百万円)
		2019年 4月期末	前期差異			2019年 4月期末	前期比	2019年 4月期末	前期比	2019年 4月期末	前期比	
R-081	プライムメゾン品川	2,020	50	1,940	79	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	86
R-082	プライムメゾン大通公園	3,220	20	3,135	84	4.8	-	4.6	-	5.0	-	162
R-083	プライムメゾン南2条	1,990	40	1,899	90	4.8	△ 0.1	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	101
R-084	プライムメゾン鴨々川	1,310	30	1,227	82	4.8	△ 0.1	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	66
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	2,363	1	2,266	96	5.1	-	4.9	-	5.2	-	131
R-086	マストライフ八広	1,950	40	1,884	65	4.4	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	89
R-087	プライムメゾン恵比寿	4,580	100	4,332	247	3.8	△ 0.1	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	179
R-088	グランマスト金沢西泉	1,060	-	1,061	△1	5.2	△ 0.1	5.0	△ 0.1	5.4	△ 0.1	58
R-089	グランマスト鶴の森	830	-	814	15	5.2	-	5.0	-	5.4	-	46
R-090	エスティメゾン港北綱島	2,877	63	2,732	144	4.5	△ 0.1	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	140
R-091	マストライフ日野	1,410	-	1,366	43	4.7	-	4.5	-	4.8	-	69
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	4,880	-	4,805	74	4.2	-	4.0	-	4.4	-	212
R-093	神戸女子学生会館	5,990	110	5,716	273	5.1	△ 0.1	4.9	△ 0.1	5.3	△ 0.1	325
R-094	プライムメゾン渋谷	2,540	60	2,417	122	3.8	△ 0.1	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	99
R-095	プライムメゾン初台	3,120	50	2,984	135	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	125
R-096	エスティメゾン上町台	1,060	10	1,088	△28	4.4	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.6	△ 0.1	50
R-097	エスティメゾン神戸三宮	977	6	957	19	4.6	△ 0.1	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	50
R-098	プライムメゾン白金高輪	5,120	110	4,869	250	3.8	△ 0.1	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	201
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	4,250	-	4,189	60	4.0	-	3.8	-	4.2	-	177
R-100	エスティメゾン森下	672	14	648	23	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	28
R-101	プライムメゾン白金台タワー	9,240	290	8,049	1,190	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	360
R-102	プライムメゾン大塚	4,200	110	3,760	439	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	173
R-103	プライムメゾン浅草橋	1,900	40	1,706	193	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	78
R-104	プライムメゾン代官山	2,880	30	2,553	326	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	112
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	3,950	100	3,449	500	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	155
R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	6,560	50	6,150	409	-	-	4.3	△ 0.1	-	-	336
R-107	エスティメゾン小倉	1,050	-	1,097	△47	5.0	-	4.8	-	5.1	-	56
R-108	マスト井尻	409	-	405	3	4.7	-	4.5	-	4.9	-	21
	住居計	248,057	4,161	237,829	10,227	-	-	-	-	-	-	11,108
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	71,200	△200	58,512	12,687	3.3	-	3.0	-	3.5	-	2,430
O-002	御殿山SHビル	61,900	1,800	50,303	11,596	3.3	△ 0.1	3.3	△ 0.1	3.5	△ 0.1	2,064
O-003	本町南ガーデンシティ	30,300	400	22,168	8,131	3.6	-	3.3	-	3.8	-	1,131
O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	44,700	-	37,322	7,377	3.5	-	3.3	-	3.7	-	1,594
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	5,930	180	4,324	1,605	3.8	△ 0.1	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	237
O-006	広小路ガーデンアベニュー	7,170	10	6,267	902	4.2	-	4.0	-	4.4	-	309
	オフィスビル計	221,200	2,190	178,899	42,300	-	-	-	-	-	-	7,767
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	17,800	100	17,082	717	3.7	△ 0.1	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	678
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	18,520	-	17,971	548	3.3	-	3.1	-	3.5	-	711
	ホテル計	36,320	100	35,053	1,266	-	-	-	-	-	-	1,389
	ポートフォリオ合計	505,577	6,451	451,782	53,794	-	-	-	-	-	-	20,265

注: 本ページに関する注記は49ページに記載しています。

期末算定価額一覧(4)

注1:金額は、百万未満を切り捨てて記載しています。

注2:「期末算定価額」、「直接還元利回り」、「割引率」、「最終還元利回り」及び「鑑定NOI」は、各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された数値をそれぞれ記載し、「帳簿価額」は、2019年4月末日現在の貸借対照表計上額を記載しています。

注3:「プライムメゾン百道浜」は、積和不動産九州株式会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。

注4:「エステイメゾン東白壁」は、積和不動産中部株式会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、上記「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。

注5:「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)は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。そのため、上記「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。また、前述のとおり貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となることから、上記「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、上記「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。

注6:「エステイメゾン港北綱島」は、イースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟の建物から構成されているため、上記「期末算定価額」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。

注7:「エステイメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「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、上記「割引率」には便宜上、保有期間満了時までの割引率を記載しています。

注8:「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」、「帳簿価格」、「含み損益」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。

注9:「前期差異」及び「前期比」の算出にあたっては、2019年4月期末時点と2018年10月末時点の比較を記載し、住居計、オフィスビル計、ホテル計及びポートフォリオの合計については、それぞれの時点で保有していた物件に係る増減額の合計を記載しています。

負ののれん発生益の活用方針(第12期以降)

一時差異等調整積立金(RTA)は残額がある限り、税会不一致・分配金水準の安定化へ対応するため柔軟に活用

<活用方針①> 税会不一致相当額についての利益分配(課税負担の発生を回避)

合併に伴い継続的に発生予定の減価償却費その他の税会不一致は、RTAの残額から取り崩し、当該取崩し終了後は、一時差異等調整引当額(ATA)として利益超過分配

(参考) 2020年10月期(第12期)以降、5年間(10期分)の税会不一致の発生予定とRTAの取崩し・ATAによる利益超過分配の方針

計算期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
税会不一致	...	139百万円	163百万円	175百万円	200百万円	218百万円	236百万円	243百万円	258百万円	259百万円	263百万円
第11期末RTA想定残高	1,112百万円										
※第12期以降のRTAの取崩しによる利益分配が税会不一致相当額のみと仮定した場合											
RTA取崩しによる利益分配		139百万円	163百万円	175百万円	200百万円	218百万円	214百万円	-	-	-	-
ATAによる利益超過分配		-	-	-	-	-	21百万円	243百万円	258百万円	259百万円	263百万円
1口当たり分配金への影響額		+32円	+38円	+40円	+46円	+51円	+55円	+56円	+60円	+60円	+61円
		← 当期純利益にRTA取崩額を上乗せして利益分配 (RTAの取崩しは第17期で終了予定)					← 当期純利益を原資とした利益分配に、 ATAを上乗せして利益超過分配				

<活用方針②> 分配金水準の安定化を図るための利益分配

(実施例)

- ・ 保有物件の譲渡による賃貸事業利益の剥落
- ・ 臨時の設備更新等に伴う多額の修繕コストの発生

これらの要因による一時的な分配可能利益の減少にRTAの取崩しを活用

※分配金水準の安定化を図るためRTAの取崩しを実施した場合、RTAの取崩し終了時期は早期化する可能性があります

(参考) 分配金を受領した投資主の会計・税務処理

	会計処理	税務処理
利益配当/ RTA取崩し	利益配当	配当所得等として処理
一時差異等調整 引当金(ATA)	分配金を受け取る投資家の 会計方針に基づき、 「配当」又は「資本の払戻し」	配当所得等として処理

有利子負債一覧(1)

■ 借入金

本書の日付現在

➤ 短期借入金

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	6,500	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.17000%	2019年2月28日	2020年2月28日	無担保 ・ 無保証
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	31,160	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.17000%	2019年6月10日	2020年5月29日	

➤ 一年内返済予定の長期借入金

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	5,242	1.02225% ^{注2}	2013年02月28日	2020年02月28日	無担保 ・ 無保証
みずほ銀行、三井住友銀行	1,550	0.79614% ^{注2}	2014年02月28日	2020年02月28日	
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、日本政策投資銀行、農林中央金庫	14,000	0.65830% ^{注2}	2014年12月03日	2019年11月30日	

➤ 長期借入金

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	5,500	1.17200% ^{注2}	2013年08月30日	2020年08月31日	無担保 ・ 無保証
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行	1,800	1.17350% ^{注2}	2014年01月31日	2022年02月28日	
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、池田泉州銀行、山口銀行	3,900	0.95225% ^{注2}	2014年02月28日	2021年02月26日	
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	4,680	1.11000% ^{注2}	2014年02月28日	2022年02月28日	
みずほ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、信金中央金庫、静岡銀行	2,100	0.97300% ^{注2}	2014年03月28日	2021年02月26日	
みずほ銀行、三井住友銀行	4,400	0.83600% ^{注2}	2014年08月29日	2021年08月31日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	5,400	0.96475% ^{注2}	2014年08月29日	2022年08月31日	
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、日本政策投資銀行、農林中央金庫	17,000	0.94060% ^{注2}	2014年12月03日	2021年11月30日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、日本政策投資銀行	10,000	1.47450% ^{注2}	2014年12月03日	2024年11月30日	
みずほ銀行、三井住友銀行、農林中央金庫、信金中央金庫、池田泉州銀行、静岡銀行、七十七銀行、広島銀行	3,900	0.62800% ^{注2}	2015年02月27日	2021年02月26日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、農林中央金庫、福岡銀行	3,350	0.73975% ^{注2}	2015年02月27日	2022年02月28日	
日本政策投資銀行	1,000	0.85250%	2015年02月27日	2023年02月28日	
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、農林中央金庫、福岡銀行、あおぞら銀行、信金中央金庫、池田泉州銀行、静岡銀行、七十七銀行、広島銀行、山口銀行	7,100	0.86650% ^{注2}	2015年02月27日	2023年02月28日	

注: 本ページに関する注記は54ページ下段に記載しています。

有利子負債一覧（2）

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱UFJ銀行	1,650	0.61760%	2015年07月31日	2020年11月30日	無担保 ・ 無保証
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、農林中央金庫	5,350	0.62760% ^{注2}	2015年07月31日	2020年11月30日	
三菱UFJ銀行	700	0.88470%	2015年07月31日	2022年11月30日	
日本政策投資銀行	650	0.88500%	2015年07月31日	2022年11月30日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行	1,650	0.89470% ^{注2}	2015年07月31日	2022年11月30日	
三菱UFJ銀行	750	1.00850%	2015年07月31日	2023年11月30日	
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	2,350	1.01850% ^{注2}	2015年07月31日	2023年11月30日	
みずほ銀行、日本政策投資銀行	2,200	0.67400%	2016年01月29日	2023年08月31日	
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	1,900	0.68030% ^{注2}	2016年01月29日	2023年08月31日	
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、農林中央金庫、あおぞら銀行、山口銀行	4,750	0.63800% ^{注2}	2016年04月01日	2024年02月29日	
三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、福岡銀行、信金中央金庫、池田泉州銀行、静岡銀行、七十七銀行、広島銀行	1,750	0.50500%	2016年04月01日	2024年02月29日	
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、農林中央金庫	1,900	0.49500%	2016年08月31日	2024年08月30日	
三菱UFJ銀行	600	0.57000%	2016年08月31日	2025年08月29日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、日本政策投資銀行	3,000	0.59750%	2016年08月31日	2025年08月29日	
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、日本政策投資銀行、農林中央金庫	4,050	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.22500%	2016年09月09日	2020年11月30日	
三菱UFJ銀行	1,810	0.60500%	2016年09月09日	2026年09月08日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行	1,340	0.67000%	2016年09月09日	2026年09月08日	
三井住友銀行	1,600	0.31000%	2017年02月28日	2020年08月31日	
三菱UFJ銀行	600	0.61000%	2017年02月28日	2025年02月28日	
みずほ銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、信金中央金庫	1,800	0.67000%	2017年02月28日	2025年02月28日	
三菱UFJ銀行	1,500	0.72500%	2017年02月28日	2026年02月27日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、日本政策投資銀行、福岡銀行、あおぞら銀行、山口銀行	4,000	0.77880%	2017年02月28日	2026年02月27日	
三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	1,860	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.20000%	2017年08月31日	2021年08月31日	
三菱UFJ銀行	990	0.37000%	2017年08月31日	2023年11月30日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、日本政策投資銀行	1,250	0.45254%	2017年08月31日	2023年11月30日	
みずほ銀行、農林中央金庫	2,528	0.61380%	2017年08月31日	2025年08月29日	

注: 本ページに関する注記は54ページ下段に記載しています。

有利子負債一覧(3)

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱UFJ銀行	750	0.32000%	2017年11月30日	2022年07月13日	無担保 ・ 無保証
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、農林中央金庫	5,050	0.34800% ^{注2}	2017年11月30日	2022年07月13日	
三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.35341%	2017年11月30日	2022年07月13日	
三菱UFJ銀行	750	0.34000%	2017年11月30日	2023年05月31日	
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、農林中央金庫	5,050	0.41800% ^{注2}	2017年11月30日	2023年05月31日	
三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.42622%	2017年11月30日	2023年05月31日	
三菱UFJ銀行	500	0.56500%	2018年02月28日	2026年02月27日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、七十七銀行、広島銀行	1,600	0.63500%	2018年02月28日	2026年02月27日	
三菱UFJ銀行	1,900	0.70000%	2018年05月31日	2027年08月31日	
みずほ銀行、三井住友銀行	6,100	0.78300% ^{注2}	2018年05月31日	2027年08月31日	
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	2,500	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.17000%	2018年08月31日	2021年08月31日	
日本政策投資銀行	376	0.28568%	2019年02月28日	2024年08月30日	
三菱UFJ銀行	300	0.34900%	2019年02月28日	2024年08月30日	
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	3,619	0.35900% ^{注2}	2019年02月28日	2024年08月30日	
日本政策投資銀行	565	0.48000%	2019年02月28日	2027年02月26日	
三菱UFJ銀行	450	0.56500%	2019年02月28日	2027年02月26日	
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	3,072	0.57500% ^{注2}	2019年02月28日	2027年02月26日	
三菱UFJ銀行	500	0.29900%	2019年03月29日	2023年05月31日	
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、農林中央金庫	2,200	0.30900% ^{注2}	2019年03月29日	2023年05月31日	
三菱UFJ銀行	1,000	0.39580%	2019年03月29日	2024年08月30日	
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、農林中央金庫	2,700	0.40580% ^{注2}	2019年03月29日	2024年08月30日	
信金中央金庫	200	0.41388%	2019年03月29日	2026年08月31日	
三菱UFJ銀行	1,000	0.55600%	2019年03月29日	2026年08月31日	
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、農林中央金庫	2,800	0.56600% ^{注2}	2019年03月29日	2026年08月31日	
三菱UFJ銀行	1,400	0.68500%	2019年03月29日	2028年02月29日	
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、福岡銀行、池田泉州銀行、七十七銀行、山口銀行	5,200	0.69500% ^{注2}	2019年03月29日	2028年02月29日	
借入金合計	233,092	-	-	-	-

注: 本ページに関する注記は54ページ下段に記載しています。

有利子負債一覧（4）

■ 投資法人債

➢ 1年内償還予定の投資法人債

本書の日付現在

名称	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	摘要
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	1.00000%	2013年02月28日	2020年02月28日	無担保 ・ 無保証

➢ 償還期限が1年を超える投資法人債

名称	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	摘要
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	1.06900%	2014年02月28日	2024年02月28日	無担保 ・ 無保証
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	0.87100%	2014年08月29日	2024年08月30日	
積水ハウス・リート投資法人 第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	0.34000%	2016年09月08日	2026年09月08日	
積水ハウス・リート投資法人 第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	0.24000%	2017年07月13日	2022年07月13日	

投資法人債合計	13,000	-	-	-	-
----------------	---------------	---	---	---	---

有利子負債総額	246,092百万円				
----------------	-------------------	--	--	--	--

■ 金融機関別借入残高

本書の日付現在

金融機関	残高 (百万円)	比率
三菱UFJ銀行	60,952	26.1%
みずほ銀行	49,472	21.2%
三井住友銀行	46,225	19.8%
三井住友信託銀行	17,810	7.6%
みずほ信託銀行	13,620	5.8%
りそな銀行	11,450	4.9%
日本政策投資銀行	10,481	4.5%
農林中央金庫	9,782	4.2%
福岡銀行	2,700	1.2%
信金中央金庫	1,800	0.8%
あおぞら銀行	1,700	0.7%
池田泉州銀行	1,500	0.6%
七十七銀行	1,500	0.6%
山口銀行	1,500	0.6%
静岡銀行	1,300	0.6%
広島銀行	1,300	0.6%

借入金合計	233,092	100.0%
--------------	----------------	---------------

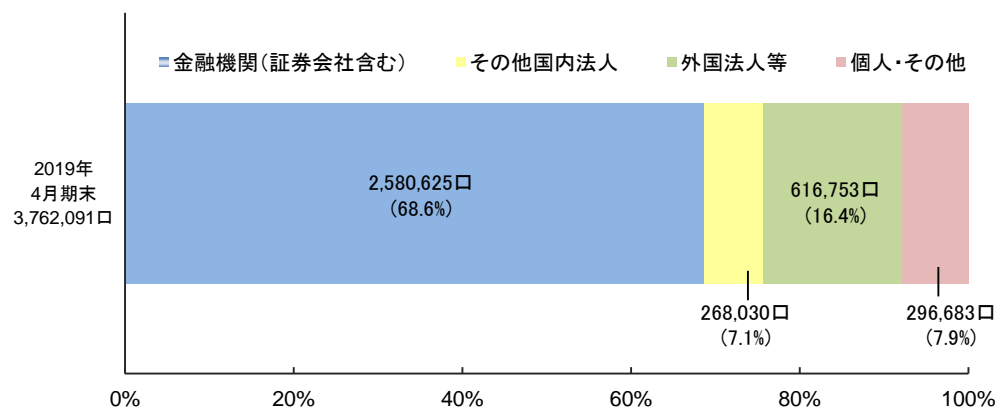
注1: 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

注2: 金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結しており、利率については当該金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。

投資主の状況

■ 所有者別投資口数

所有者区分	2018年10月期末		2019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	330,586	8.8	296,683	7.9	△33,903	△0.9
金融機関	2,580,497	68.6	2,458,934	65.4	△121,563	△3.2
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	397,800	10.6	374,349	10.0	△23,451	△0.6
信託銀行	1,929,995	51.3	1,824,616	48.5	△105,379	△2.8
生命保険会社	38,920	1.0	46,219	1.2	7,299	0.2
損害保険会社	27,492	0.7	24,646	0.7	△2,846	-
信用金庫	109,153	2.9	104,758	2.8	△4,395	△0.1
その他	77,137	2.1	84,346	2.2	7,209	0.1
その他国内法人	280,219	7.4	268,030	7.1	△12,189	△0.3
外国法人等	517,580	13.8	616,753	16.4	99,173	2.6
証券会社	53,209	1.4	121,691	3.2	68,482	1.8
合計	3,762,091	100.0	3,762,091	100.0	-	-



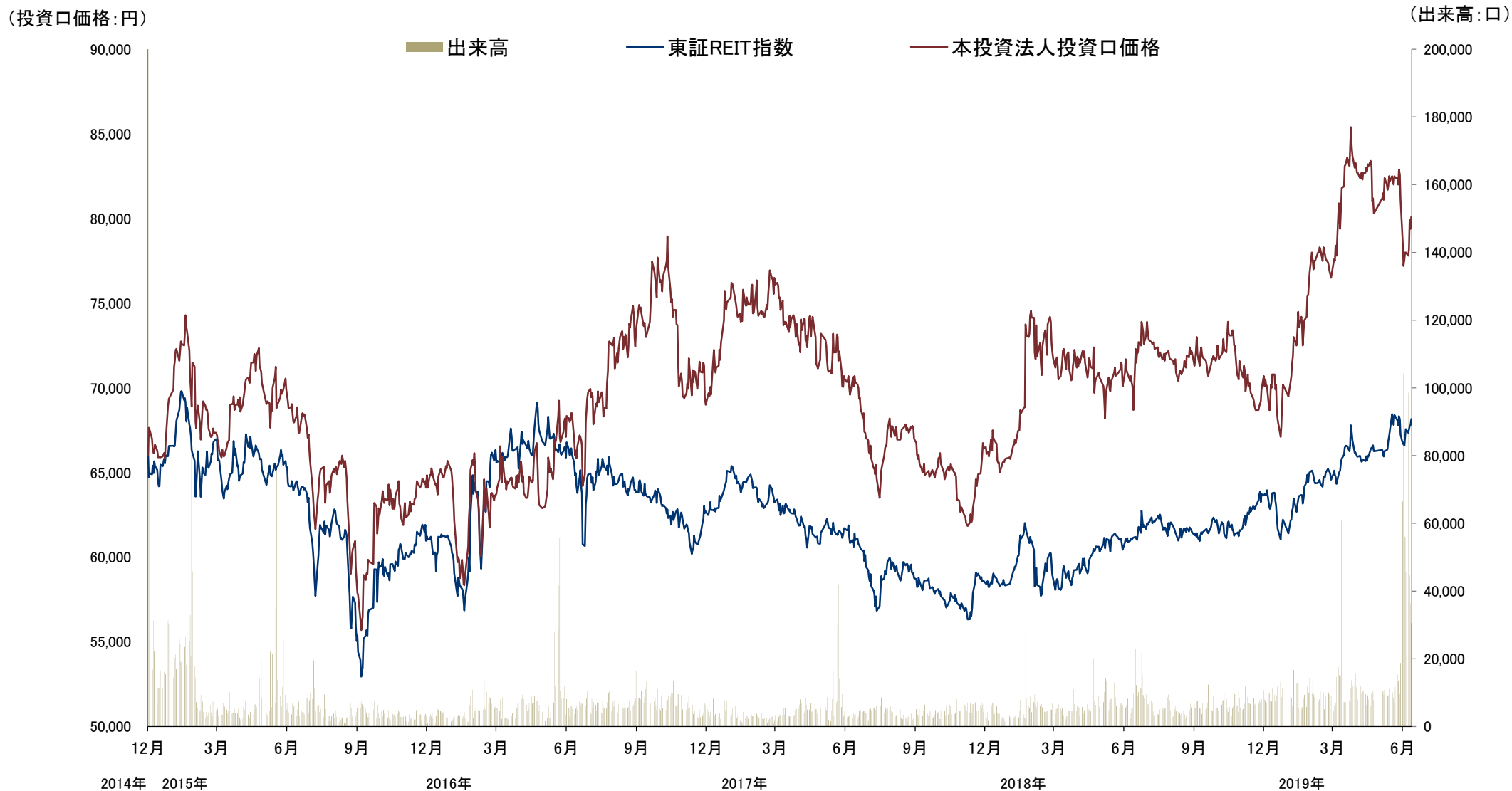
■ 所有者別投資主数

所有者区分	2018年10月期末		2019年4月期末		増減	
	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	(pt)
個人・その他	19,533	96.3	17,977	95.9	△1,556	△0.4
金融機関	190	0.9	184	1.0	△6	0.1
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	48	0.2	45	0.2	△3	-
信託銀行	10	0.0	11	0.1	1	0.1
生命保険会社	7	0.0	7	0.0	-	-
損害保険会社	4	0.0	2	0.0	△2	-
信用金庫	67	0.3	66	0.4	△1	0.1
その他	54	0.3	53	0.3	△1	-
その他国内法人	357	1.8	339	1.8	△18	-
外国法人等	194	1.0	210	1.1	16	0.1
証券会社	19	0.1	26	0.1	7	-
合計	20,293	100.0	18,736	100.0	△1,557	-

■ 2019年4月期末 投資主上位5社

名称	所有投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	955,225	25.4%
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	556,487	14.8%
積水ハウス株式会社	194,750	5.2%
野村信託銀行株式会社(投信口)	142,384	3.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	75,523	2.0%

投資口価格の推移 (2014年12月3日～2019年6月14日)



(出所)株式会社東京証券取引所

注1: 2018年5月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、2018年4月25日より権利落後の2分割された投資口価格により取引されています。そのため、当該投資口分割による影響を加味し、2018年4月24日以前の「投資口価格」は実績値を2で除した数値を、「出来高」は実績値に2を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。

注2: 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、SHRの新規上場日(2014年12月3日)における東証REIT指数の終値を、同日時点におけるSHR投資口の普通取引の終値に2分割の調整を行った調整後の金額である66,000円として換算したうえで表示しています。なお、「東証REIT指数」とは、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数を指します。

資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の概要

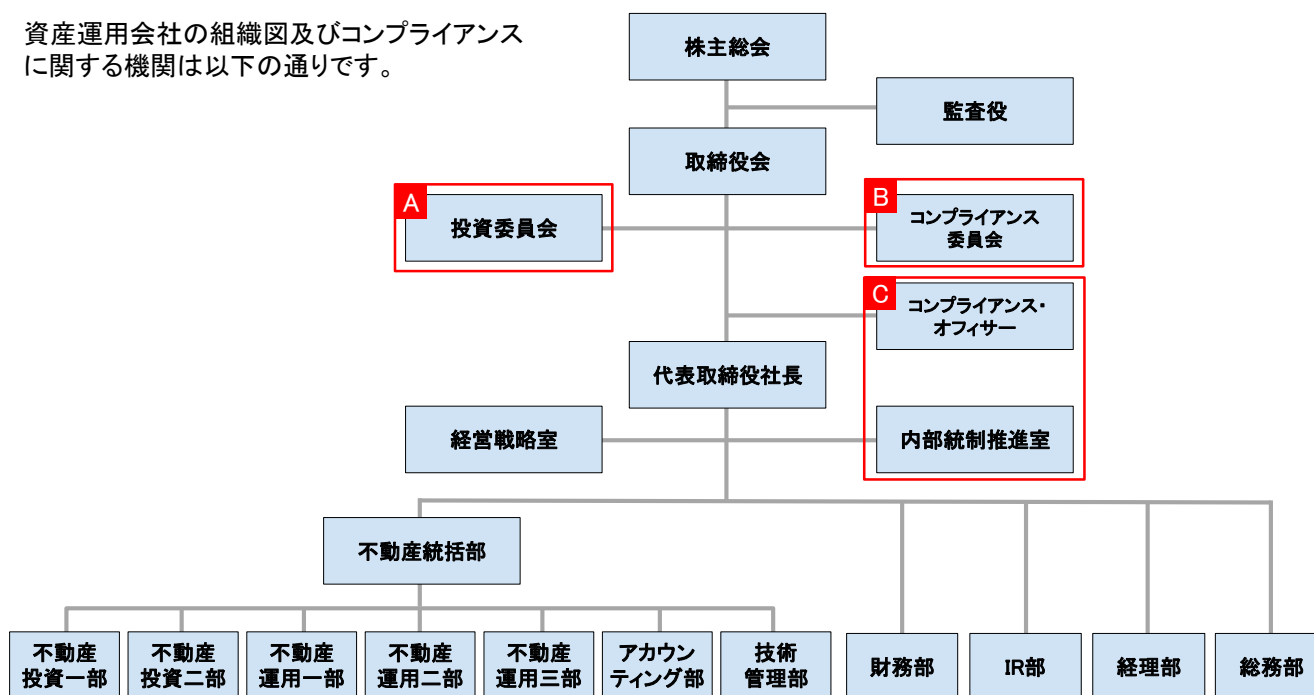


代表取締役社長
井上 順一

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
資本金	400百万円
役職員数	56名(本書の日付現在)
株主	積水ハウス(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

■ 組織図

資産運用会社の組織図及びコンプライアンスに関する機関は以下の通りです。



■ 資産運用報酬体系

運用報酬①(総資産連動型)	総資産額×0.15%
運用報酬②(業績連動型)	(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:無し)
運用報酬④(譲渡報酬)	売却の売買代金額×0.3% (利害関係者との取引:無し)
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: 料率については、適用料率又はその見込料率を記載しています。

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)及び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、不動産統括部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長ならびに外部委員(注)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、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: 現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士1名及び弁護士1名の計2名が外部委員として選任されています。

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、決議する機関

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、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: 現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、弁護士1名が外部委員として選任されています。

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

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。

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

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

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



積水ハウス・リート投資法人