

2018年10月期(第8期)決算説明会資料

2018年12月17日

第8期

Presentation Material

2018年5月1日～2018年10月31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、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、「2016年9月期(第22期)」「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4期分の計算期間を意味します。

なお、SHIの最終事業年度である「2018年4月期(第25期)」については、営業期間は7か月間に変更されており、2017年10月1日から2018年4月30日までの7か月間の数値を記載しています。

- 本資料は、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 〕

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

2018年10月期(第8期)決算概要	...	5
2019年4月期(第9期)、2019年10月期(第10期)業績予想	...	6
1口当たりNAVと分配金の推移	...	7
浜松プラザ(商業施設等)の譲渡	...	8
エステイメゾン小倉(住居)の取得	...	9
合併後の資産入替え状況	...	10
ポートフォリオの概要	...	11
ポートフォリオの分散状況	...	12
負ののれん発生益の活用方針(第8期実績・第9期想定・第10期想定)	...	13
負ののれん発生益の活用方針(第11期以降)	...	14

2. 第8期の運用状況

稼働率の推移	...	17
住居の稼働状況	...	18
住居の賃料動向(1)	...	19
住居の賃料動向(2)	...	20
オフィスビル・ホテルの賃料動向(1)	...	21
オフィスビル・ホテルの賃料動向(2)	...	22
バリューアップに向けた取組み	...	23
用途別NOI及びNOI利回りの実績と予想	...	24

3. 第8期以降の財務状況

財務状況	...	26
グリーンbond発行に向けた取組み	...	27

4. 成長戦略

今後の成長戦略	...	29
当面の運用方針	...	30
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	...	31

5. ESGの取組み

ESGの取組み(外部認証の取得)	...	33
ESGの取組み(環境・社会)	...	34
ESGの取組み(ガバナンス体制)	...	35
積水ハウスのESGの取組み	...	36

Appendix

貸借対照表	...	39
損益計算書	...	40
(参考)SHIの第25期 財務諸表	...	41
ポートフォリオマップ	...	42
ポートフォリオ一覧	...	43
ポートフォリオ構築方針	...	45
プライム・プロパティへの継続投資	...	46
期末算定価額一覧	...	47
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~2018年11月30日)	...	56
資産運用会社の概要	...	57

エグゼクティブサマリー

1 分配金目標1口当たり1,600円台の早期達成に向けた重点施策を推進

- 2018年10月期(第8期)の1口当たり分配金は1,554円と、本投資法人(SHR)が公表した予想を23円上回って着地
- 1口当たり予想分配金は、2019年4月期(第9期)を1,537円(前回予想比+11円)に増額修正、2019年10月期(第10期)を1,532円と予想
- 分配金水準の向上を図るため、借入余力や余剰資金を活用した物件取得等の諸施策を推進

2 住居、オフィスビルを中核資産とするポートフォリオの質的向上が進展

- 合併により承継した浜松プラザを、計画通り第三者に売却し、譲渡益を計上
- 郊外型商業施設である浜松プラザの売却により住居、オフィスビルを中核資産とするポートフォリオ構築が進展
- 資産運用会社独自ルートにより第三者からエスティメゾン小倉(住居)を取得

3 更なる投資主価値向上に向けたESGの取組み

- 2018年度GRESBリアルエステイト評価において「Green Star」を2年連続で取得、資産運用会社としてGRESBメンバーシップへの加入
- グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書を提出
- 新たに16物件のDBJ Green Building認証を取得し、ポートフォリオの58.6%(延床面積ベース)で認証取得

1. 決算概要並びに今後の運用状況の予想

2018年10月期(第8期)決算概要

■ 第8期業績予想(2018年6月15日公表)と実績との比較

	(百万円)		
	2018年10月期 (第8期)予想	2018年10月期 (第8期)実績	第8期予想対比
営業収益	12,136	12,174	+37
営業利益	5,570	5,793	+223
経常利益	4,878	5,109	+230
特別利益 (負ののれん発生益)	2,300	2,293	△6
当期純利益	7,178	7,402	+224
一時差異等調整積立金 (RTA積立額)	△1,418	△1,556	△138
分配総額	5,759	5,846	+86
1口当たり分配金	1,531円	1,554円	+23円(+1.5%)
NOI	9,637	9,729	+91
NOI利回り	4.4%	4.4% ^{注1}	0pt
償却後NOI	7,488	7,586	+98
償却後NOI利回り	3.4%	3.4% ^{注1}	0pt
期中平均稼働率	97.5%	97.9%	+0.4pt

注1: 2018年10月期(第8期)の実績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います。

なお、償却後NOI利回りの算出にあたっては、同期における実績減価償却費を用いています(以下同じです)。

注2: 金額は単位未満の数値を切り捨てて、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(百万円)	
第8期予想と実績の主な差異要因	
利益・分配総額への影響額	
営業損益	
・不動産売却益の計上・売却損の未発生	+109
〔 浜松プラザの譲渡想定時に見込んでいた 譲渡損100百万円は発生せず 譲渡益8百万円を獲得 〕	
・不動産賃貸事業利益の増加	+98
〔 居住用不動産 +69 商業用不動産等 +28 〕	
・販売費及び一般管理費の減少	+16
営業外損益	
・営業外収益の増加	+1
・営業外費用の減少	+6
特別利益	
・決算確定に伴う負ののれん発生益の減少	△6
一時差異等調整積立金の増加	
・浜松プラザを譲渡した際、想定していた 不動産売却損が未発生だったため	△94
・負ののれん発生益以外の税会不一致額が 想定より減少したため	△50

2019年4月期(第9期)、2019年10月期(第10期)業績予想

■ 第8期実績と第9期業績予想の比較・第9期業績予想と第10期業績予想の比較

	2019年4月期(第9期)		2019年10月期(第10期)	
	今回予想 ^{注1}	第8期実績比	今回予想 ^{注1}	第9期予想比
営業収益	12,120	△54	12,050	△69
営業利益	6,353	+559	6,267	△86
経常利益	5,624	+515	5,538	△86
特別利益 (負ののれん発生益)	-	△2,293	-	-
当期純利益	5,624	△1,778	5,537	△86
一時差異等調整積立金 (RTA取崩額)	158	+1,715	225	+67
分配総額	5,782	△63	5,763	△18
1口当たり分配金	1,537円	△17円(△1.1%)	1,532円	△5円(△0.3%)
NOI	9,596	△132	9,526	△70
NOI利回り	4.4% ^{注2}	0pt	4.3% ^{注2}	△0.1pt
償却後NOI	7,436	△150	7,342	△94
償却後NOI利回り	3.4% ^{注2}	0pt	3.3% ^{注2}	△0.1pt
期中平均稼働率	97.8%	△0.1pt	97.2%	△0.6pt

注1: 2019年4月期(第9期)及び2019年10月期(第10期)に係る今回予想については、期末総資産LTVは2018年10月期(第8期)実績と同程度の43.3%、発行済投資口の総口数は本書の日付現在発行済である3,762,091口を前提としています。

注2: 2019年4月期(第9期)及び2019年10月期(第10期)の予想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います。なお、償却後NOI利回りの算出にあたってはそれぞれ各期における想定減価償却費を用いています(以下同じです)。

(百万円)

第8期実績と第9期今回予想の主な差異要因		(百万円)
営業損益	利益への影響額	
・不動産売却益の剥落	△8	
・不動産賃貸事業利益の減少	△150	
〔浜松プラザの賃貸事業利益の剥落 居住用不動産	△75 △27	
〔商業用不動産等(浜松プラザを除く)	△46	
・販売費及び一般管理費の減少	+718	
営業外損益		
・営業外収益の減少	△21	
・営業外費用の増加	△23	

第9期今回予想と第10期今回予想の主な差異要因		(百万円)
営業損益	利益への影響額	
・不動産賃貸事業利益の減少	△94	
〔居住用不動産 商業用不動産等	△111 +16	
・販売費及び一般管理費の減少	+7	
営業外損益		
・営業外収益の増加	+14	
・営業外費用の増加	△14	

【参考】第9期前回予想(2018年6月15日公表)との比較

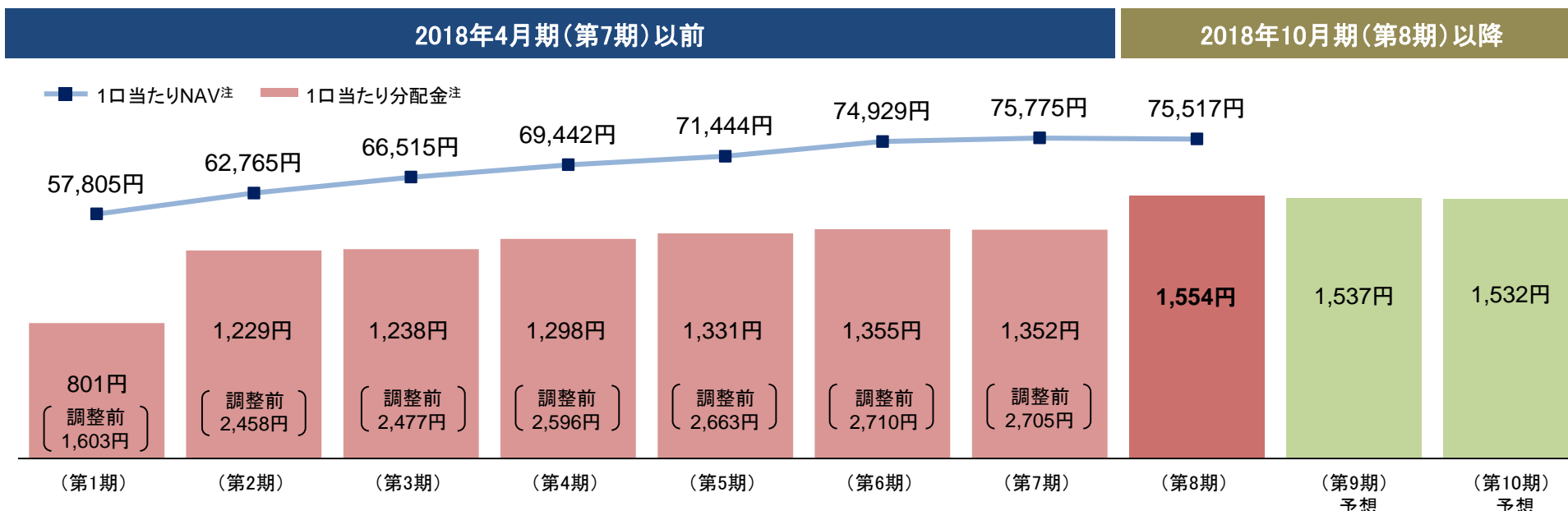
第9期前回予想
1口当たり分配金1,526円

➔

第9期今回予想
+11円の上方修正

1口当たりNAVと分配金の推移

分配金目標1口当たり1,600円台の早期達成と共に1口当たりNAVの向上を目指す



注: 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、各期の実績値を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。また、上記表における括弧内の「調整前」として記載した数値は、分割前の1口当たり分配金の実績値を記載しています。また、1口当たりNAV算定にあたっては、各期末時点の出資総額及び出資剰余金の合計額に含み益(=各期末時点の鑑定評価額等一帳簿価額)を加算した金額に基づき算定し、単位未満を切り捨てて記載しています。

2018年10月期(第8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	(参考)2018年5月1日時点 ポートフォリオ全体
物件数注1	106物件	6物件	1物件	112物件	113物件
鑑定評価額合計	2,424億円	2,190億円	177億円	4,791億円	4,760億円
含み益注2	52億円	394億円	5億円	453億円	379億円注4
含み益比率注3	2.2%	22.0%	3.2%	10.4% (+1.7pt)注5	8.7%

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」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、単位未満を切り捨てて記載しています。

注3: 「含み益比率」は、各時点の含み益を帳簿価額で除して、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注4: 2018年5月1日時点の含み益の算定にあたり、鑑定評価額合計は、SHRの運用資産及びSHIからの承継資産(2018年5月1日付で譲渡した12物件は除く)については、2018年4月末日時点、2018年5月1日付で取得した6物件については、2018年4月1日時点の鑑定評価額に基づいています。また、2018年5月1日付の取得済6物件の同日時点の帳簿価額は前期決算発表時の2018年6月15日時点の見込額を用いています。

注5: 「ポートフォリオ全体」の「含み益比率」の括弧内の数値は、2018年10月期(第8期)末時点の「含み益比率」と2018年5月1日時点の「含み益比率」の比較を記載しています。

浜松プラザ(商業施設等)の譲渡

前期の決算発表において公表した浜松プラザの譲渡想定について、計画通り第8期に積水ハウス保有部分とあわせ一括譲渡

<本譲渡のポイント>

- スポンサーと協働のもと、施設全体の再生後、浜松プラザ全体を一括譲渡することで、**鑑定評価額を上回る価格**での譲渡を実現し、譲渡益を獲得
- 郊外型商業施設の譲渡により、プライム・プロパティを重点投資対象とした住居・オフィスビルを中核資産とする**ポートフォリオの質的向上が進展**
- 譲渡代金は、物件取得等、**投資主利益に資する各種施策に活用**

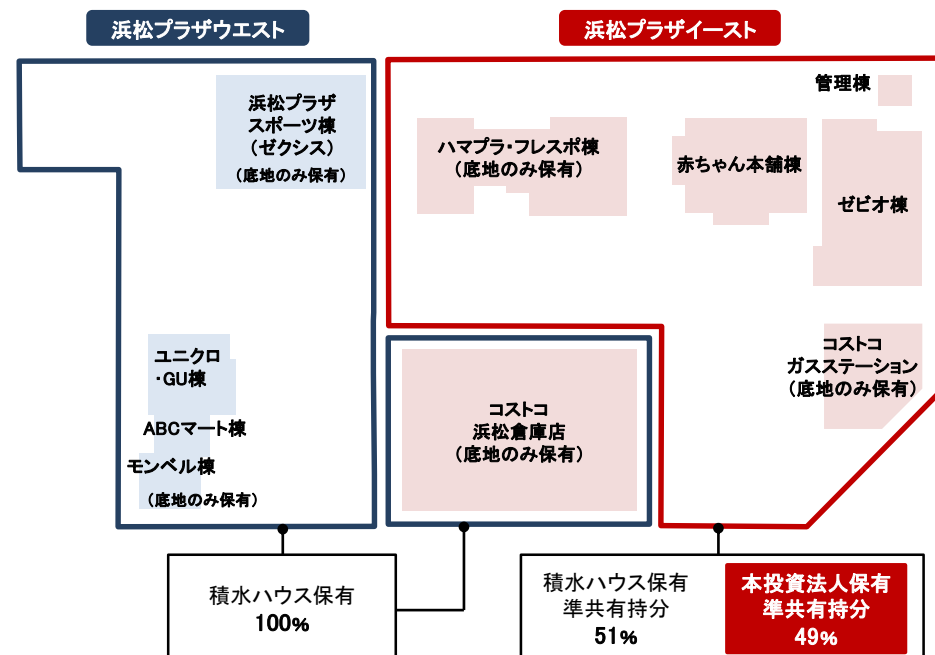
商業施設等	三大都市圏以外の 全国地域	準共有持分 49%	築年数 ^{注1} 18.0年
	所在地	静岡県浜松市東区上西町1020番1 他	
	譲渡先	非開示 ^{注2}	
	譲渡日	2018年10月29日	

鑑定評価額 ^{注1}	譲渡価格	帳簿価額 ^{注3}	譲渡益 ^{注3}
2,729 百万円	2,799 百万円	2,727 百万円	8 百万円

	第8期予想	第8期実績	差異
賃貸事業収益	101百万円	100百万円	△1百万円
賃貸事業費用	33百万円	24百万円	△9百万円
賃貸事業利益	68百万円	75百万円	+7百万円

**譲渡日は想定より早まったが、賃貸費用の減少により、
賃貸事業利益は想定を上回って着地**

<譲渡日時点の保有状況>



注1: 「築年数」は、譲渡日時点における築年数を小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「鑑定評価額」は2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額に基づき記載しています。

注2: 「譲渡先」については、譲渡先より開示について承諾を得られていないため非開示としています。

注3: 「帳簿価格」は譲渡日時点の金額を、「譲渡益」は、譲渡諸経費等控除後の金額を、それぞれ百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。

エスティメゾン小倉(住居)の取得

資産運用会社の独自ルートを活用し、北九州市の中心地である小倉に位置する居住用不動産を第三者から取得



取得価格		鑑定評価額 ^{注1}	
1,040 百万円		1,050 百万円	
鑑定NOI利回り ^{注2}			
償却前	5.4%	償却後	3.9%



居住用不動産	全国主要都市	築年数 ^{注1} 12.8年	プライム・プロパティに非該当 ^{注3}
所在地	福岡県北九州市小倉北区京町四丁目 2番 5号		
取得先	非開示 ^{注4}		
延床面積	3,334.44㎡		
構造階数	RC造/地上14階		
取得日	2018年11月29日		
住居賃貸可能戸数	61戸		
稼働率	87.4% (2018年10月末日現在)		



立地特性

- ・JR・山陽新幹線・北九州モノレール「小倉」駅まで徒歩約6分
- ・所在する北九州市小倉北区は市の政治・経済・行政の中心
- ・小倉駅の周辺は、市内随一の商業地域

物件特性

- ・単身者・DINKSからファミリー層まで対応可能な部屋タイプを展開
- ・全居室が南向きに開口部が設けられ、日照・通風は良好

小倉駅の近くに立地し、交通利便性・生活利便性に優れた閑静な住環境であることから、小倉駅周辺や北九州市内への通勤者の需要が見込まれる

注1: 「鑑定評価額」は2018年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額に基づき記載しています。また、「築年数」は、本書の日付現在における築年数を小数第2位を四捨五入して記載しています。
 注2: 「鑑定NOI利回り」のうち、「償却前」は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を、「償却後」は同鑑定NOIから2019年4月期(第9期)及び2019年10月期(第10期)想定減価償却費の合計を控除した額を取得価格で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 注3: プライム・プロパティ(以下「PP」と略記する場合があります)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46ページをご参照ください。
 注4: 「取得先」は、取得先より開示について承諾を得られていないため非開示としています。

1. 決算概要並びに今後の運用状況の予想

合併後の資産入替え状況

合併と同時に更なる外部成長とポートフォリオの質的向上を実現

住居・オフィスビルを中核資産とするポートフォリオの構築を推進



		2018年5月1日 (合併の効力発生日時点)	
ポートフォリオ	資産規模	4,408億円	
	物件数	113物件	
	NOI利回り (取得価格ベース)	償却前	第8期実績 4.4%
		償却後	3.4%
	平均築年数 ^{注1}	8.6年	
	プライム・プロパティ比率 ^{注2}	90.0%	

2018年10月期末 (第8期)
4,381億円
112物件

第8期に
浜松プラザの譲渡



第9期に
EM小倉の取得

ポートフォリオ全体	本書の日付現在		
	住居	オフィスビル	ホテル
4,391億円	2,384億円	1,835億円	172億円
113物件	107物件	6物件	1物件
第9期予想			
4.4%	4.6%	4.1%	3.8%
3.4%	3.4%	3.4%	3.0%
9.2年	10.3年	7.9年	8.6年
89.8%	81.2%	100.0%	100.0%

注1: 「平均築年数」は、2018年5月1日又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、それぞれ記載しています(以下同じです)。

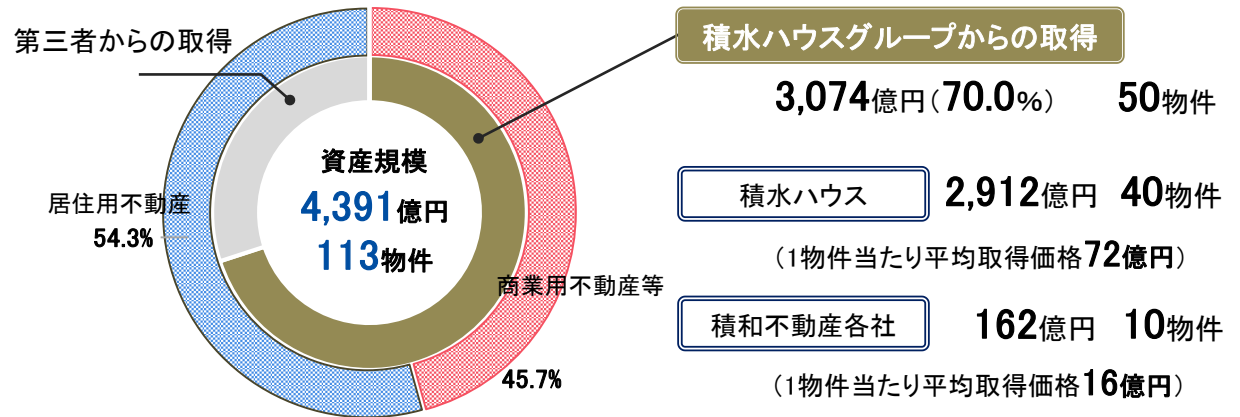
注2: 「プライム・プロパティ比率」は、保有資産のうちプライム・プロパティに該当する物件の比率を取得価格に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています(以下同じです)。

なお、第8期中に譲渡した浜松プラザについては、プライム・プロパティの判定対象外としているため、「プライム・プロパティ比率」算定にあたっては除いて算出しています。

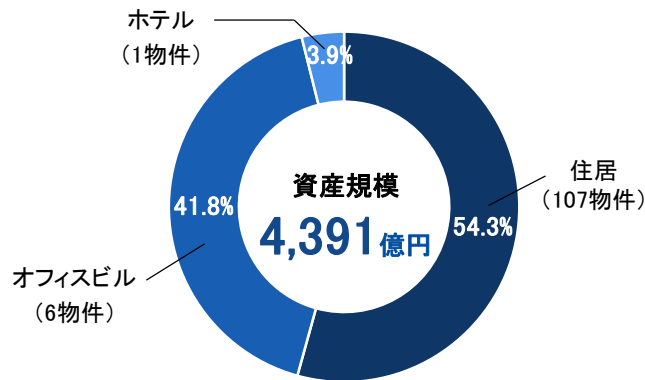
注3: 「プライムメゾン」は、「PM」と略記する場合があります(以下同じです)。

ポートフォリオの概要

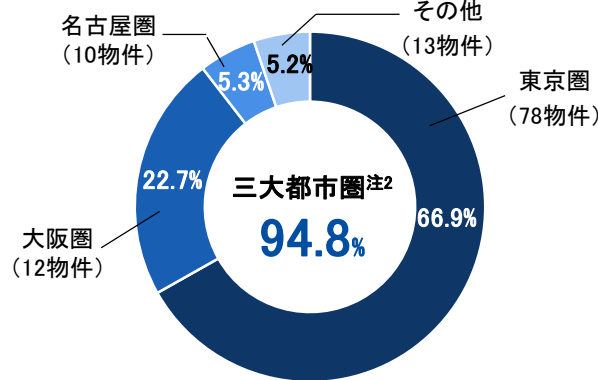
資産規模	物件数
合計 4,391億円	113物件
平均取得価格	予想NOI利回り(第9期予想)
1物件当たり 38億円	償却前 4.4% 償却後 3.4%
プライム・プロパティ比率	ポートフォリオPML値
89.8% (86物件が該当)	1.83% (2018年10月調査時点)



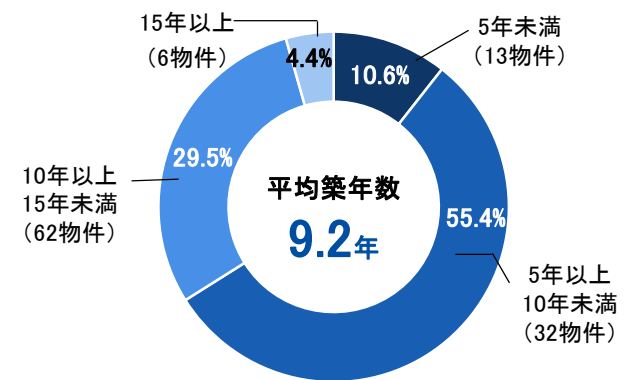
用途別分散状況
(取得価格ベース)



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: 別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。

注2: 「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます(以下同じです)。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3: 「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、「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。

注4: 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)。

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9期予想)	プライム・プロパティ比率
居住用不動産 (住居)	合計 2,384 億円	107 物件	1物件当たり 22 億円	償却前 4.6% / 償却後 3.4%	81.2% (80物件が該当)
商業用不動産等 (オフィスビル・ホテル)	合計 2,007 億円	6 物件	1物件当たり 334 億円	償却前 4.1% / 償却後 3.4%	100.0% (全物件が該当)

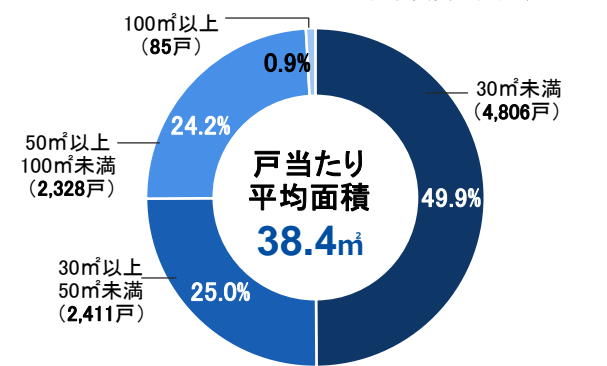
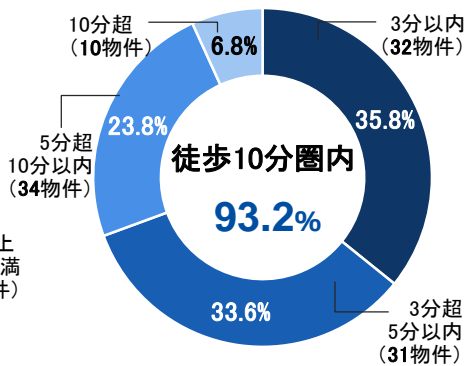
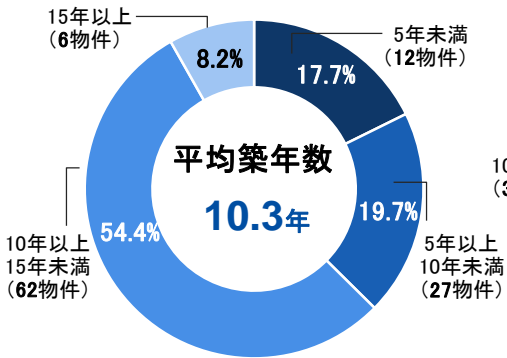
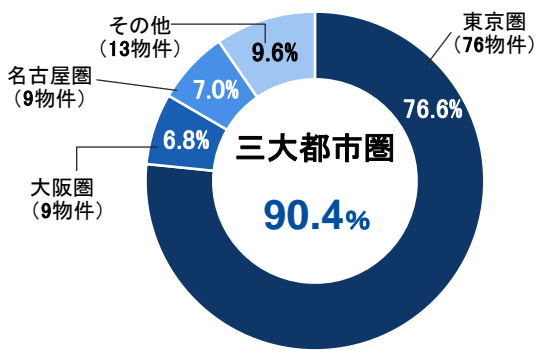
エリア別分散状況
(取得価格ベース)

築年数別分散状況
(取得価格ベース)

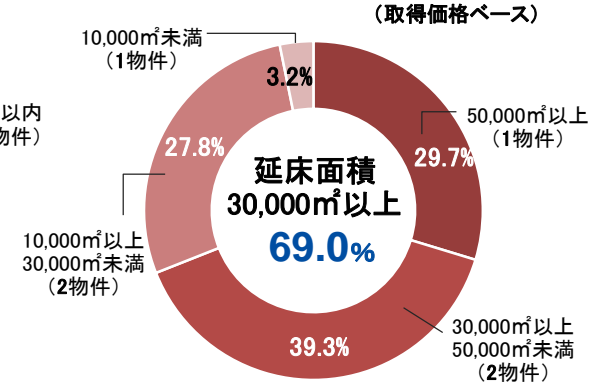
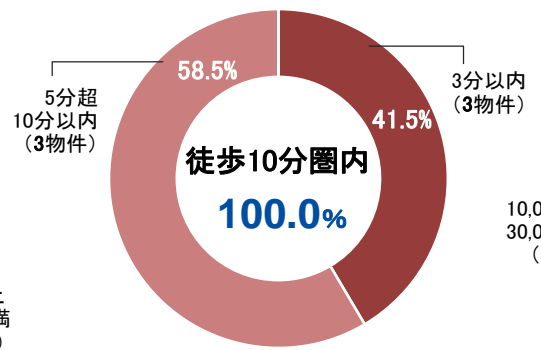
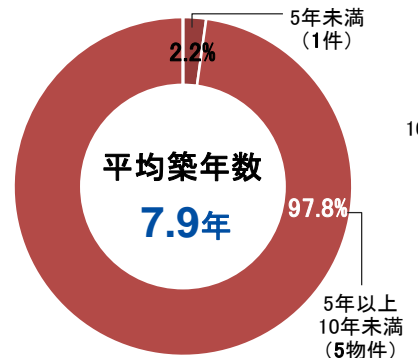
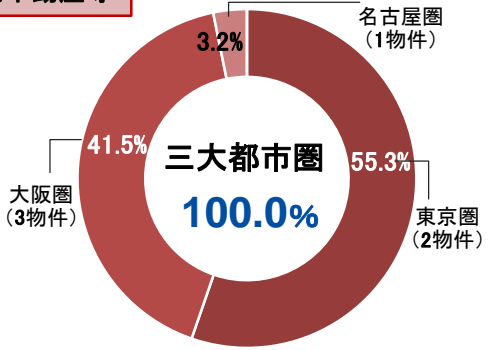
駅徒歩所要時間別分散状況
(取得価格ベース)注1

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。

負ののれん発生益の活用方針(第8期実績・第9期想定・第10期想定)

合併による負ののれん発生益が決算により確定し、特別利益として22.9億円を計上

負ののれん発生益とその内部留保である一時差異等調整積立金(RTA)は、以下の目的に係る利益分配に活用

- ① 税会不一致の発生に伴う課税負担の発生回避
- ② 浜松プラザの譲渡により減少が想定される利益相当額の補填
- ③ エスティメゾン横浜の大ロテナント退去により減少が想定される利益相当額の補填

2018年10月期 (第8期)実績	計算期間	2018年10月期 (第8期)実績	2019年4月期 (第9期)想定	2019年10月期 (第10期)想定
負ののれん発生益 2,293百万円 (特別利益として計上)	① 税会不一致相当額	737百万円	100百万円	113百万円
	② 浜松プラザ譲渡対応分	—	57百万円	53百万円
	③ EM横浜 大ロテナント退去対応分	—	—	58百万円
	合計	737百万円	158百万円	225百万円
	一時差異等調整積立金(RTA)の残高	1,556百万円	1,398百万円	1,172百万円

■ 浜松プラザ譲渡対応分(第9期・第10期)

第8期に浜松プラザを譲渡し、第9期・第10期に賃貸事業利益が剥落することに伴い減少が見込まれる利益相当額のうち、**新規物件の取得により埋め戻せなかった分をRTAから取り崩し利益分配**を行う方針

浜松プラザの譲渡に伴う 第9期又は10期の 利益の減少見込分	—	EM小倉の取得に伴う 第9期又は10期の 利益の増加分	=	RTA取崩しによる利益分配 ^{注1}	
				第9期想定 57百万円	第10期想定 53百万円

注1: 浜松プラザが第8期の運用実績等に基づき通期稼働したものと仮定して算定した利益相当額を、上記算式の「浜松プラザの譲渡に伴う第9期又は第10期の利益の減少見込分」として、第9期及び第10期のRTA取崩しによる利益分配額を算定する方針です。従って、第9期及び第10期のRTA取崩しによる利益分配額は、エスティメゾン小倉の第9期及び第10期の運用状況、追加の新規物件の取得等により変動する可能性があります。
なお、「エスティメゾン」は「EM」と略記する場合があります(以下同じです)。

注2: エスティメゾン横浜の大ロテナントの退去の影響が及ぶ第10期に減少が見込まれる利益相当額は、エスティメゾン横浜の第8期運用実績に第10期の運用状況等を加味して算定する方針です。従って、第10期のRTA取崩しによる利益分配額は、エスティメゾン横浜の第10期の運用状況等により変動する可能性があります。

■ EM横浜大ロテナント退去対応分(第10期)

- EM横浜の全住戸を一括借り上げしているテナントから2019年5月末日付で退去する旨の解約予告通知を受領
- この影響が及ぶ**第10期に減少が見込まれる利益相当額^{注2}をRTAから取り崩し利益分配**(第10期想定58百万円)を行う方針

(参考)EM横浜の稼働率の実績と想定

第8期末実績	第9期末想定	第10期末想定
100.0%	100.0%	42.3%

当該大ロテナント退去後、物件価値及び収益性向上を図るべく、大規模バリューアップ工事を実施する方針

負ののれん発生益の活用方針(第11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4月期(第11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10期	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
税会不一致	...	121百万円	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
第10期末RTA想定残高	1,172百万円										
※第11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		121百万円	139百万円	163百万円	175百万円	200百万円	218百万円	153百万円	—	—	—
ATAによる利益超過分配		—	—	—	—	—	—	82百万円	243百万円	258百万円	259百万円
1口当たり分配金への影響額 ^注		+32円	+37円	+43円	+46円	+53円	+58円	+62円	+64円	+68円	+68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

注: 「1口当たり分配金への影響額」は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数3,762,091口に基づき試算し、単位未満を切り捨てて記載しています。

<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

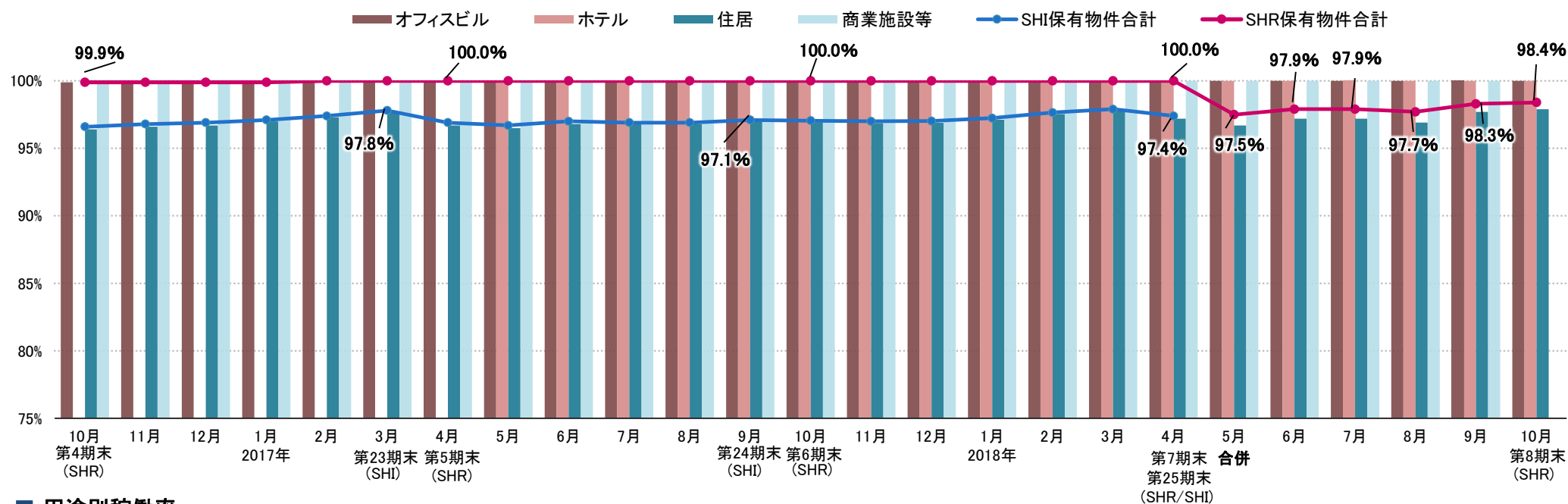
MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.

2. 第8期の運用状況

稼働率の推移

■ 稼働率の月次推移



■ 用途別稼働率

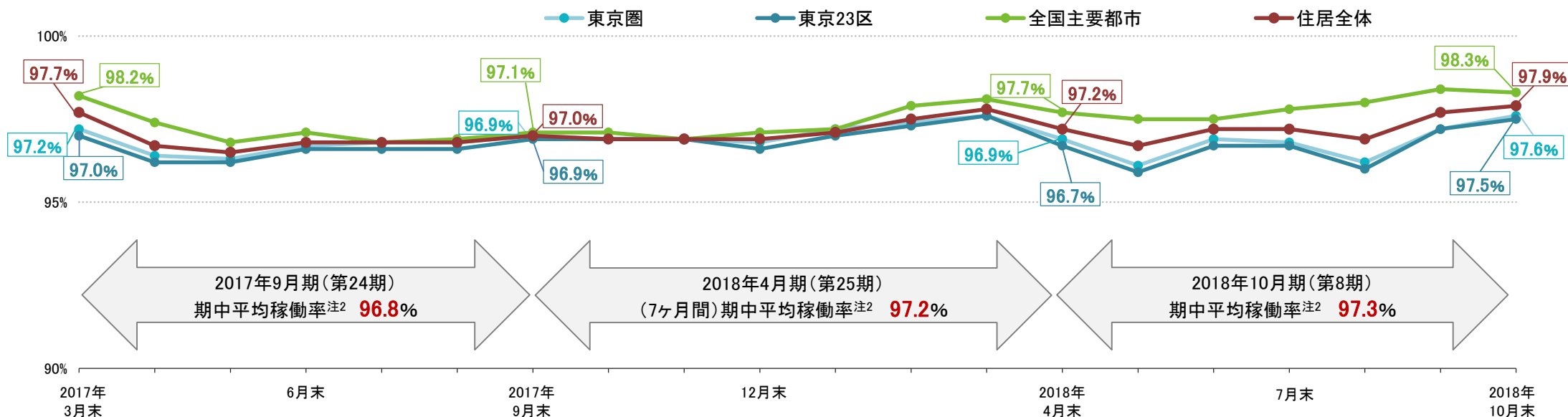
		2017年4月期／2017年3月期 (第5期／第23期)			2017年10月期／2017年9月期 (第6期／第24期)			2018年4月期 (第7期／第25期)			2018年10月期 (第8期)		
		期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高
居住用不動産	住居	97.7%	97.0%	(3月末) 97.7%	97.0%	96.8%	(9月末) 97.0%	97.2%	97.2%	(3月末) 97.8%	97.9%	97.3%	(10月末) 97.9%
	オフィスビル	100.0%	99.97%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	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%
	商業施設等	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体											98.4%	97.9%	98.4%

注1: 上記グラフの稼働率は、2016年10月から2018年10月までの各月末においてSHR又はSHIが保有するそれぞれの用途区分に属する運用資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
 注2: 上記表中の稼働率のうち各期の「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。また、「最高」は、各期に属する月の各月末稼働率のうち、最も高い稼働率と該時点に記載しています。
 注3: オフィスビルの2017年4月期(第5期)の稼働率を除き、上記数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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	
2017年9月期 (第24期)	期末	96.9%	96.9%	97.1%	95.0%	96.3%	98.7%	95.4%	97.0%
	期中平均	96.6%	96.5%	97.0%	95.4%	96.4%	98.2%	95.2%	96.8%
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%

■ 住居における投資エリア別稼働率^{注1}の月次推移

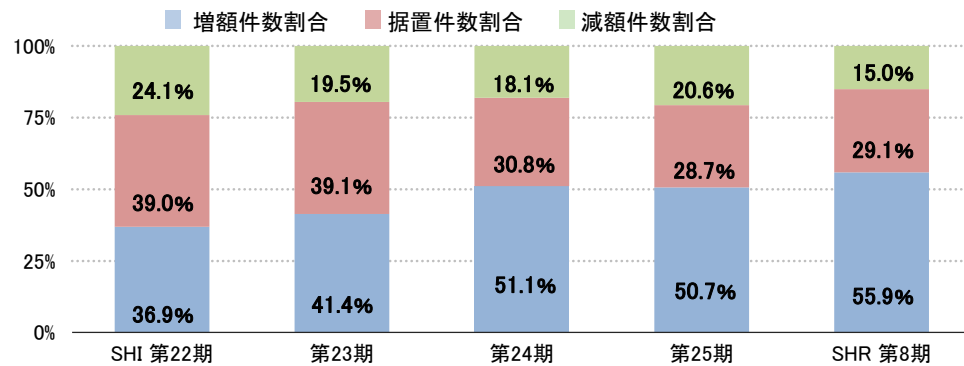
注1:「稼働率」は、各月末時点で保有している住居物件を基に投資エリア区別に分類した各月末時点の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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(1)

■ 新規契約時の賃料動向

	2016年9月期 (第22期)	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)
新規契約件数	885件	944件	880件	1,030件	859件
新規契約賃料 (月額賃料)注1	106,261千円	112,843千円	108,775千円	122,367千円	115,316千円
賃料増額合計 (件数)	1,472千円 (327件)	1,871千円 (391件)	1,913千円 (450件)	2,204千円 (522件)	1,541千円 (480件)
賃料減額合計 (件数)	△1,150千円 (213件)	△1,220千円 (184件)	△873千円 (159件)	△1,336千円 (212件)	△789千円 (129件)
差引賃料変動額	321千円	650千円	1,040千円	868千円	751千円
従前賃料に 対する変動率注2	0.3%	0.6%	1.0%	0.7%	0.7%

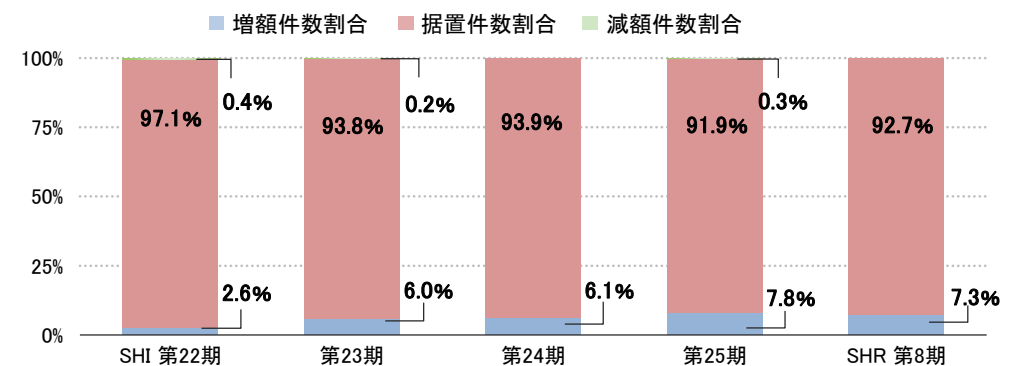


■ 新規契約時の投資エリア別賃料動向

2018年10月期(第8期)	新規契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率注2
東京圏	682件	692千円	0.7%
東京都23区	618件	619千円	0.7%
その他	64件	73千円	1.2%
全国主要都市	177件	59千円	0.3%
合計	859件	751千円	0.7%

■ 更新契約時の賃料動向

	2016年9月期 (第22期)	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)
更新契約件数	1,135件	1,251件	1,127件	1,860件	1,127件
更新契約賃料 (月額賃料)注1	140,653千円	150,085千円	137,240千円	214,506千円	146,256千円
賃料増額合計 (件数)	91千円 (29件)	124千円 (75件)	216千円 (69件)	293千円 (145件)	183千円 (82件)
賃料減額合計 (件数)	△17千円 (4件)	△15千円 (2件)	- (-)	△63千円 (5件)	- (-)
差引賃料変動額	74千円	109千円	216千円	230千円	183千円
従前賃料に 対する変動率注2	0.1%	0.1%	0.2%	0.1%	0.1%



■ 更新契約時の投資エリア別賃料動向

2018年10月期(第8期)	更新契約件数	差引賃料変動額	賃料変動率注2
東京圏	834件	180千円	0.2%
東京都23区	726件	160千円	0.2%
その他	108件	20千円	0.2%
全国主要都市	293件	3千円	0.0%
合計	1,127件	183千円	0.1%

注1:「新規契約賃料(月額賃料)」及び「更新契約賃料(月額賃料)」は、各期における新規契約時及び更新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」及び「賃料変動率」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であり、各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

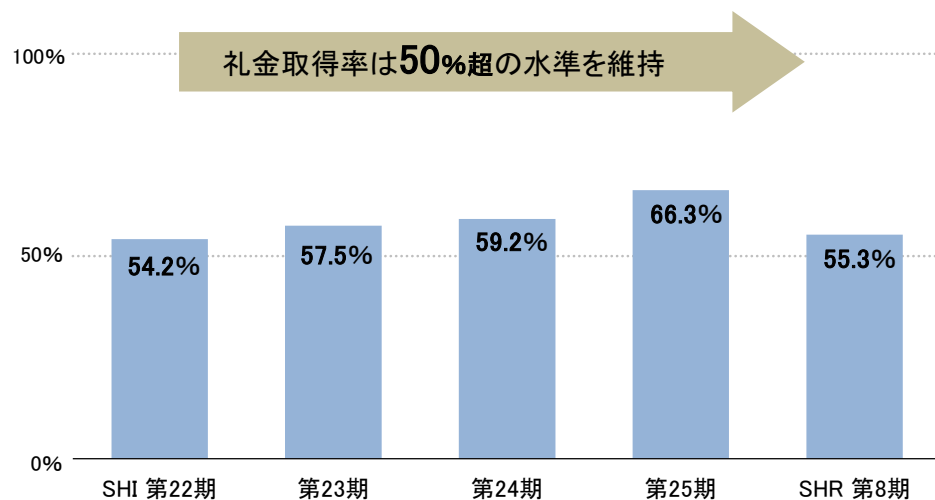
住居の賃料動向(2)

■ 投資エリア別稼働賃料動向

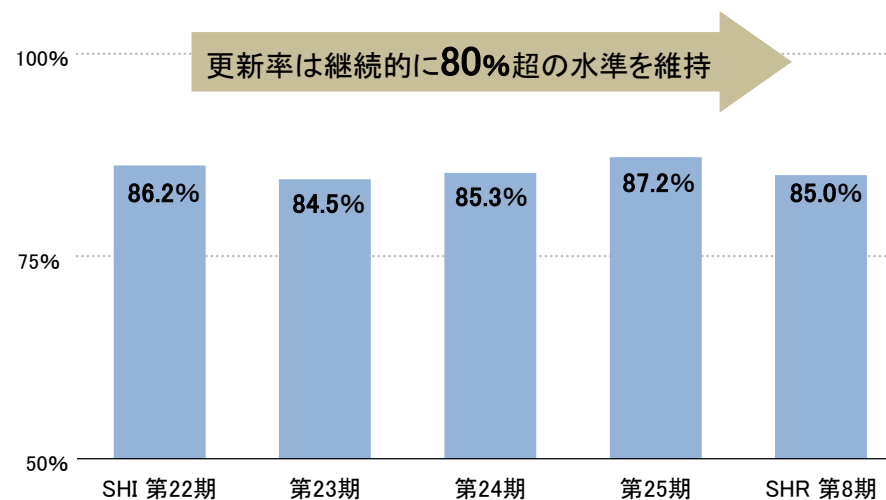
	合併により承継し第8期末まで継続保有している住居100物件ベース				第8期末保有住居106物件ベース
	2018年4月期末(第25期末) 期末賃料坪単価	2018年10月期末(第8期末) 期末賃料坪単価	坪単価変動額 / 坪単価変動率 (第25期末比)		2018年10月期末(第8期末) 期末賃料坪単価
東京圏	13,240円/坪	13,254円/坪	+14円	+0.1%	13,346円/坪
東京都23区	13,621円/坪	13,639円/坪	+18円	+0.1%	13,659円/坪
その他	10,920円/坪	10,909円/坪	△11円	△0.1%	10,909円/坪
全国主要都市	7,081円/坪	7,089円/坪	+8円	+0.1%	7,089円/坪
合計	11,148円/坪	11,159円/坪	+11円	+0.1%	11,512円/坪

注: 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。

■ 礼金取得率の推移



■ 更新率の推移



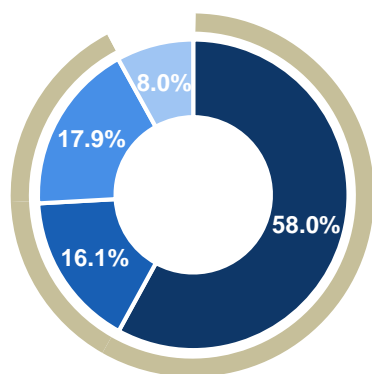
オフィスビル・ホテルの賃料動向(1)

賃料固定型マスターリース契約を中心とした安定性を重視した運用により、オフィスビル・ホテルは前期に続き稼働率100%の運用を継続

■ ポートフォリオにおける賃貸借契約の状況^{注1}

物件名称	GC品川御殿山			本町南GC	本町GC		御殿山SHビル	HK淀屋橋GA	広小路GA	全体
物件写真										—
賃貸借契約形態	賃料固定型マスターリース						ダイレクリース	パススルー型マスターリース		—
賃貸借契約期間	第1回取得部分 2014年12月 ～ 2019年12月	第2回取得部分 2016年5月 ～ 2019年12月	第3回取得部分 2017年5月 ～ 2019年12月	2014年12月 ～ 2019年12月	オフィスビル 部分 2015年5月 ～ 2020年5月	ホテル部分 2017年5月 ～ 2020年5月	2011年3月 ～ 2031年2月	2016年5月 ～ 2019年5月	2016年5月 ～ 2019年5月	—
期末契約賃料坪単価	23,250円/坪	23,250円/坪	23,250円/坪	19,360円/坪	29,280円/坪	12,257円/坪	30,000円/坪	16,164円/坪	23,557円/坪	22,739円/坪

■ 賃貸借契約形態の分散状況(賃貸面積ベース)^{注2}



賃料固定化比率

92.0%

賃貸面積のうち92.0%が
実質的に賃料固定化(DLを含む)

■ 賃料固定型ML(オフィスビル)
■ 賃料固定型ML(ホテル)
■ ダイレクリース
■ パススルー型ML

- 上場来ポートフォリオの分散に対する課題認識があったため、テナント解約リスク等を軽減する目的で、賃料固定型マスターリース契約を多く採用
- 合併によりポートフォリオの分散は一定程度進展したが、引き続きオフィスビル・ホテルの物件数増加による分散の進展に努める

注1: ガーデンシティは「GC」、ガーデンアベニューは「GA」とそれぞれ略記する場合があります(以下同じです)。

注2: 本書の日付現在において、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、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。また、マスターリースは「ML」、ダイレクリースは「DL」とそれぞれ略記する場合があります(以下同じです)。

オフィスビル・ホテルの賃料動向(2)

■ 本町ガーデンシティ(ホテル部分)における収益連動賃料の発生



M L 会社 (賃借人) : 積水ハウス(スポンサー)

エンドテナント (ホテル名称) : セントレジスホテル大阪

<Topics>

2018年11月5日鉄板焼レストラン「和城-WAJO-」がオープン

2018年11月分から2019年10月分まで(第9期及び第10期)の賃貸事業収入として**収益連動賃料が発生**

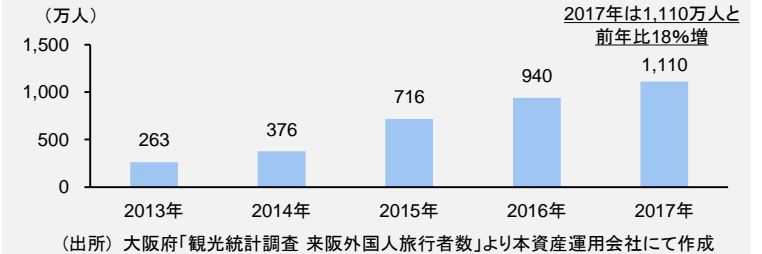
<収益連動賃料の仕組み>

- 本物件は、固定賃料に収益連動賃料を一部取り入れた賃料固定型マスターリースを採用
- 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、その収益に連動した賃料(収益連動賃料)が、発生

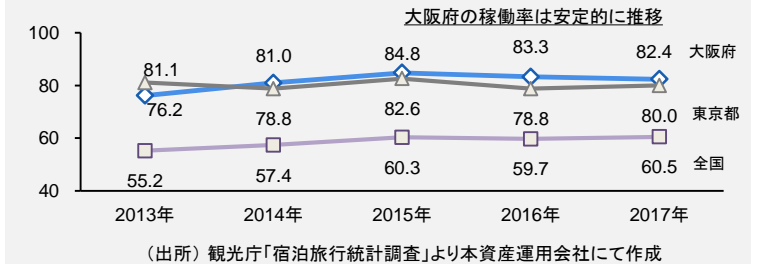
好調なインバウンド需要を背景にマスターレシーである賃借人(積水ハウス)が獲得する収益が一定額を超過

安定したキャッシュフローの確保とともに
収益連動賃料による内部成長を実現

<参考 大阪府の外国人旅行者数の推移>

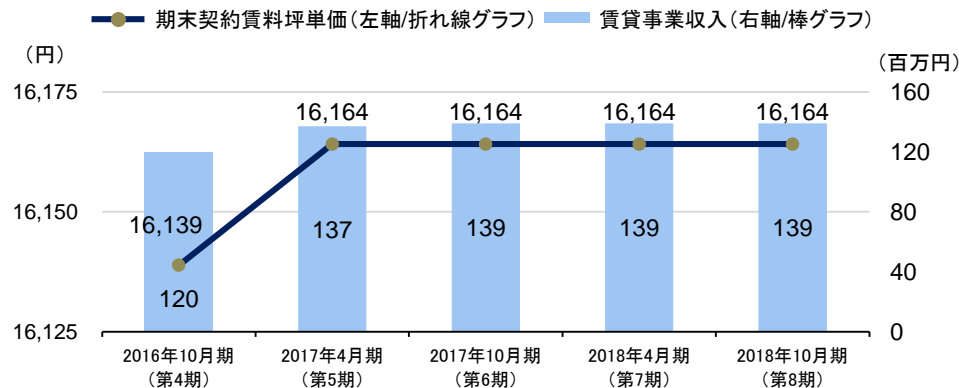


<参考 国内エリア別宿泊施設の稼働率>

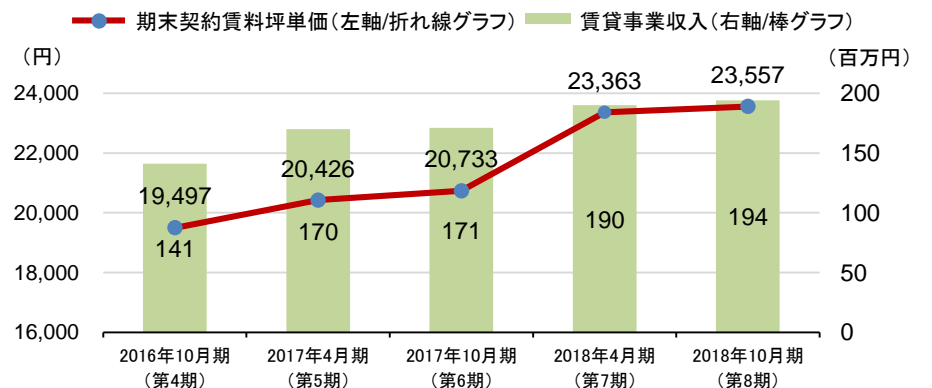


■ パススルー物件の期末契約賃料坪単価と賃貸事業収入の推移

<HK淀屋橋ガーデンアベニュー>



<広小路ガーデンアベニュー>

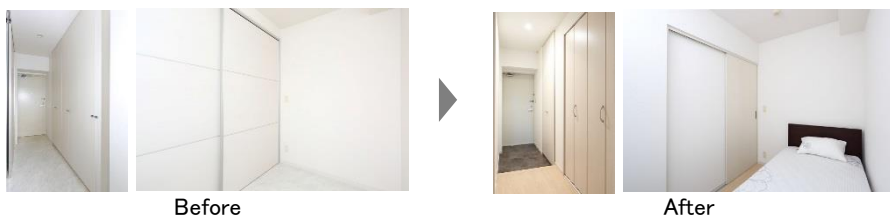


バリューアップに向けた取組み

■ エスティメゾン薬院のリノベーション

使用用途が特殊なスペースを用途が限定されない居室へ改修

- 玄関脇のホビールームを居住性の高い洋室プランへ改修
- 活用方法が広がり、リーシング上、物件競争力が向上
- 新規契約賃料の増額を達成

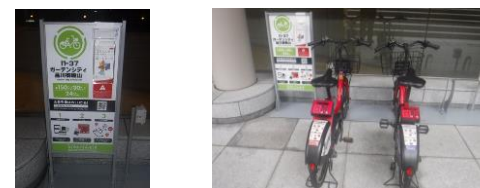


同タイプの貸室(14戸)について、順次リノベーションを予定
 これまでに改修済の3住戸において、
賃料 平均 5%UP、早期リーシングに貢献

■ ガーデンシティ品川御殿山にシェアサイクルの導入

自転車シェアリングシステムのサイクルポートを設置

- 新たなアクセス手段の提供により地域の活性化に貢献
- 周辺地域への移動が便利となり施設の魅力度が向上
- 利用者の健康と快適性を増進



＜自転車シェアリングシステムとは＞
 地域内に設置された複数のサイクルポートを通じて、どこでも自転車を借りて返却することができ、都市の新たな移動手段として普及が進んでいるシステム

■ 大規模修繕

実施物件	工事金額	工事内容	工事期間
エスティメゾン笹塚 (築14.3年)	93百万円	・外壁及び共用廊下・床・壁面改修 ・塗装及びバルコニー防水工事等	2018年1月 ～ 2018年6月
エスティメゾン鶴舞 (築19.1年)	232百万円		2017年10月 ～ 2018年9月
エスティメゾン目黒 (築13.1年)	39百万円		2018年4月 ～ 2018年10月
エスティメゾン上町台 (築13.3年)	55百万円		2018年6月 ～ 2018年9月

うち資本的支出 410百万円

注: 各物件の築年数は、本書の日付現在の年数を記載しています。

＜エスティメゾン鶴舞の工事例＞



用途別NOI及びNOI利回りの実績と予想

住居	2018年10月期(第8期)	2018年10月期(第8期)	増減 (B) - (A)	2019年4月期	2019年10月期
	予想(A)	実績(B)		(第9期)予想	(第10期)予想
営業収益	7,370百万円	7,399百万円	+29百万円	7,458百万円	7,381百万円
NOI / NOI利回り	5,435百万円 / 4.6%	5,499百万円 / 4.6%	+63百万円	5,490百万円 / 4.6%	5,401百万円 / 4.5%
償却後NOI / 償却後NOI利回り	4,023百万円 / 3.4%	4,093百万円 / 3.4%	+69百万円	4,065百万円 / 3.4%	3,954百万円 / 3.3%
期中平均稼働率	96.6%	97.3%	+0.7pt	97.2%	96.4%
オフィスビル	2018年10月期(第8期)	2018年10月期(第8期)	増減 (B) - (A)	2019年4月期	2019年10月期
	予想(A)	実績(B)		(第9期)予想	(第10期)予想
営業収益	4,262百万円	4,264百万円	+2百万円	4,257百万円	4,263百万円
NOI / NOI利回り	3,795百万円 / 4.1%	3,813百万円 / 4.2%	+17百万円	3,779百万円 / 4.1%	3,785百万円 / 4.1%
償却後NOI / 償却後NOI利回り	3,132百万円 / 3.4%	3,150百万円 / 3.4%	+18百万円	3,114百万円 / 3.4%	3,119百万円 / 3.4%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
ホテル	2018年10月期(第8期)	2018年10月期(第8期)	増減 (B) - (A)	2019年4月期	2019年10月期
	予想(A)	実績(B)		(第9期)予想	(第10期)予想
営業収益	402百万円	402百万円	-	404百万円	404百万円
NOI / NOI利回り	334百万円 / 3.9%	337百万円 / 3.9%	+2百万円	326百万円 / 3.8%	338百万円 / 3.9%
償却後NOI / 償却後NOI利回り	264百万円 / 3.1%	267百万円 / 3.1%	+2百万円	256百万円 / 3.0%	268百万円 / 3.1%
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
合計	2018年10月期(第8期)	2018年10月期(第8期)	増減 (B) - (A)	2019年4月期	2019年10月期
	予想 ^{注1} (A)	実績 ^{注1} (B)		(第9期)予想	(第10期)予想
営業収益	12,136百万円	12,174百万円	+37百万円	12,120百万円	12,050百万円
NOI / NOI利回り	9,637百万円 / 4.4%	9,729百万円 / 4.4%	+91百万円	9,596百万円 / 4.4%	9,526百万円 / 4.3%
償却後NOI / 償却後NOI利回り	7,488百万円 / 3.4%	7,586百万円 / 3.4%	+98百万円	7,436百万円 / 3.4%	7,342百万円 / 3.3%
期中平均稼働率	97.5%	97.9%	+0.4pt	97.8%	97.2%

注1: 「合計」の「2018年10月期(第8期)予想」と「2018年10月期(第8期)実績」については、第8期中に譲渡した浜松プラザ(商業施設等)に係る数値を含んでいますが、「用途別NOI及びNOI利回りの実績と予想」については、商業施設等を記載していないため、各用途別のNOI等を合算しても合計とは一致しません。

注2: 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。

3. 第8期以降の財務状況

財務状況

■ 財務指標(2018年10月期(第8期)末時点)

総資産LTV	有利子負債総額	長期負債比率
43.3%	1,979億円	100.0%
平均調達年数	固定金利比率	平均調達金利
6.9年	93.7%	0.77%

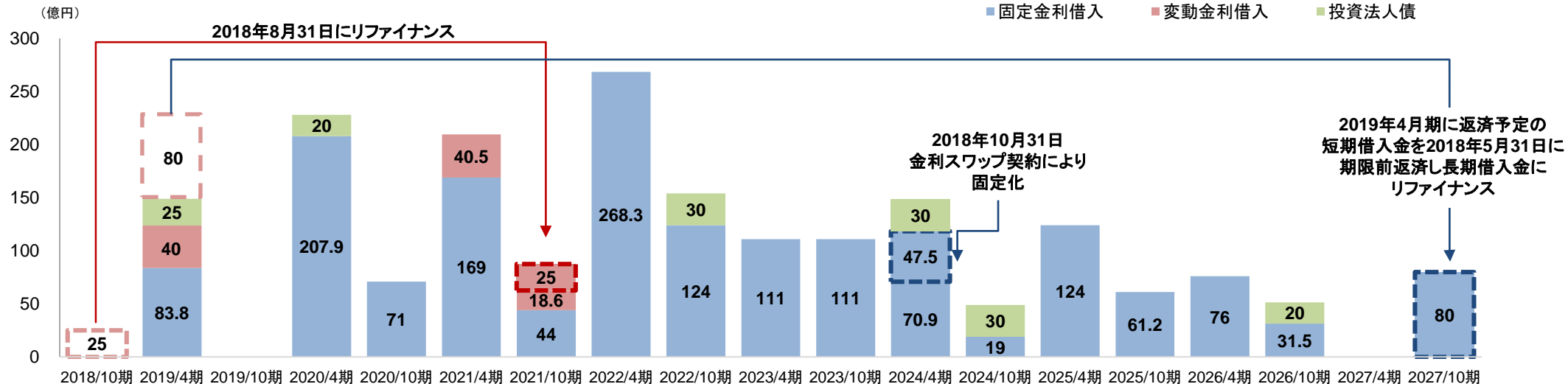
■ 格付の状況

格付機関	長期発行体格付
株式会社日本格付研究所(JCR)	AA- (ポジティブ)

■ 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	100億円から 150億円に増額

■ 返済期限の分散状況(2018年10月期(第8期)末時点)



■ 当期の財務活動

2018年10月期(第8期)は、長期負債比率100%を維持したうえで、固定金利比率の向上を推進

➢ (2018年5月31日)2018年5月1日に借入れた物件取得資金のブリッジローン(短期・変動)をリファイナンスし、長期・固定化

リファイナンス前(新規借入時)		リファイナンス後
借入金:	80億円	80億円
金利:	変動(基準金利+0.180%)	固定(平均調達金利 0.763%)
借入期間:	1年	約9.3年

➢ (2018年8月31日)既存借入金のリファイナンスによる金利の削減

リファイナンス前		リファイナンス後
借入金:	25億円	25億円
金利:	変動(基準金利+0.400%)	変動(基準金利+0.170%)
借入期間:	5年	3年

➢ (2018年10月31日)既存借入金の金利スワップ契約により、借入残存期間の金利上昇リスクをヘッジ

対象借入金		金利スワップ契約後
借入金:	47.5億円	利率0.638%で実質固定化
金利:	変動(基準金利+0.425%)	(対象期間:約5.3年)
借入期間:	約7.9年	

グリーンボンド発行に向けた取組み

グリーンボンド^{注1}発行の目的

- ESGへ配慮した資産運用の更なる推進
- ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化

■ グリーンボンドの資金使途

グリーン適格資産^{注2}の取得資金、取得に要した借入金の借換資金及び投資法人債の償還資金に充当

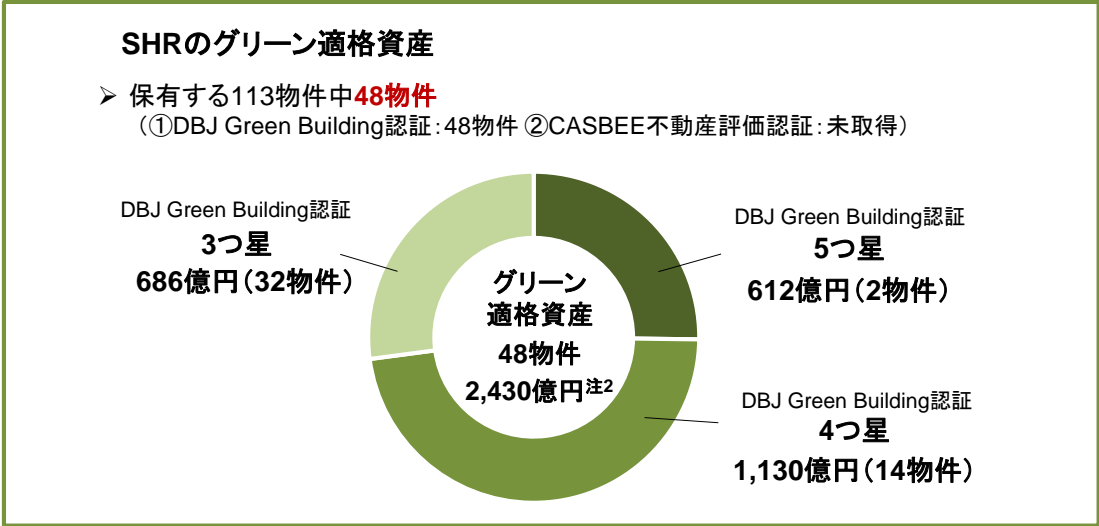
■ グリーンボンドの適格性

- 国際資本市場協会 (ICMA) が公表するグリーンボンド原則等に即したグリーンボンドフレームワークを策定
- グリーンボンドの発行残高・調達資金等は、グリーンボンドフレームワークに基づき管理
- 毎年3月末日時点のグリーン適格資産の定量的指標（電力消費量、水使用量及びCO²排出量）及び調達資金の充当状況をグリーンボンドフレームワークに基づき開示予定

＜グリーン適格資産とは＞

資産運用会社の代表取締役社長及び全常勤取締役が関与するサステナビリティ委員会において評価及び選定した、以下のいずれかの第三者認証を保持又は将来取得予定の物件

- ① DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星、もしくは5つ星の評価
- ② CASBEE不動産評価認証におけるAランク又はSランク



- 国際的なESG評価会社であるサステナリティクスより、グリーンボンドフレームワークの適格性に関するセカンドパーティ・オピニオンを取得
- ICMAが公表するグリーンボンド原則2018及び日本のグリーンボンドガイドライン2017に適合
- グリーンボンド原則4要件のうち、プロジェクトの評価・選定プロセス及びレポーティング（開示）について、マーケット・ベストプラクティスに合致
- 環境省の平成30年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業^{注3}に認定
- グリーンボンドフレームワークに関する上記セカンド・オピニオン取得に係る費用については、補助金交付対象

注1: グリーンボンドとは、事業会社・ファンド・地方自治体等の発行体がグリーンプロジェクト（環境配慮型投融資案件）に要する資金を調達するために発行する債券のことで、一般的にはICMAが定めるグリーンボンド原則に則って発行されます。SHRは、2018年12月14日付で、グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書を提出しています。

注2: グリーン適格資産の取得価格の算出にあたり、2018年5月1日を効力発生日とするSHIとの合併により、SHIから承継した資産については、SHIにて取得した当初取得価格（その後一部譲渡等が発生した場合には当該譲渡等を反映した額）を取得価格としています。

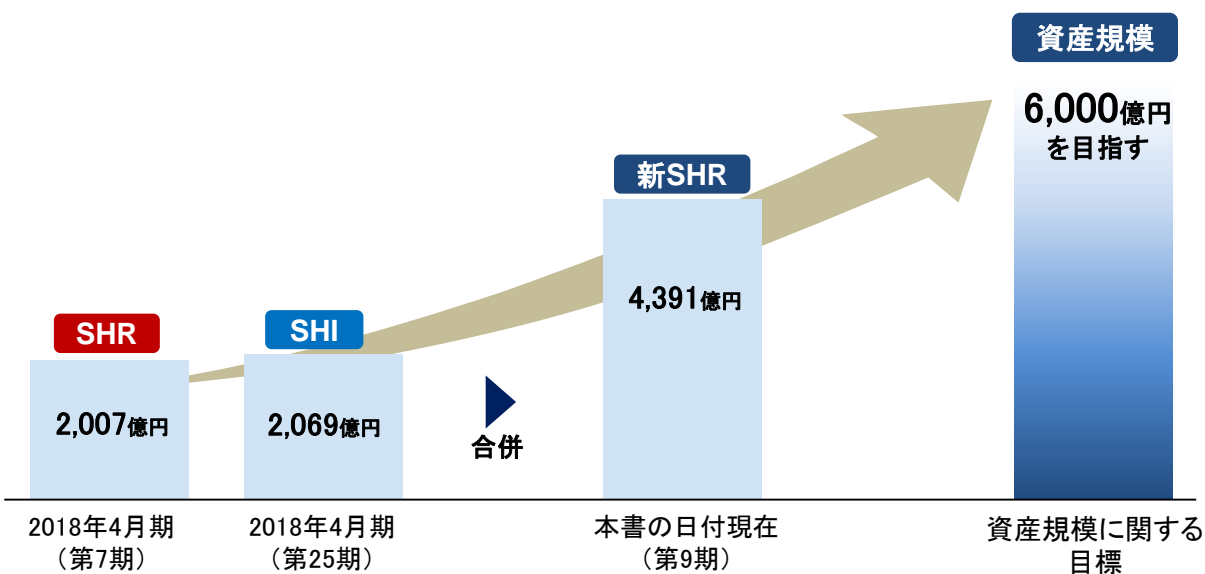
注3: グリーンボンド発行促進体制整備支援事業では、補助金の交付決定から3年以内にグリーンボンドが発行されることを前提として、環境省のグリーンボンド発行促進プラットフォームに登録された発行支援者が外部レビューの付与等の発行支援事業を実施した場合、当該発行支援者に対してその支援に要する費用が補助金として交付されます。

4. 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安定性を重視しながらの成長を実現し、投資主価値の最大化を目指す

戦略目標	安定性及び質の高いポートフォリオを維持しつつ 資産規模6,000億円への拡大を目指す
達成時期	不動産・金融マーケットの動向を踏まえ、 達成時期については特に定めず、厳選投資の姿勢を維持
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



資産規模6,000億円達成時用途別投資比率の目標 ^注		(参考) 本書の日付現在用途別投資比率
住居	45%程度	54.3%
オフィスビル	45%程度	41.8%
ホテル	10%程度	3.9%
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45ページをご参照ください。

■ 資金調達手段の基本的考え方

- 資産規模拡大に必要な資金調達は、**分配金水準、1口当たりNAV水準、LTV水準及びその時々状況・環境を踏まえて最適な手段を選択**
- 公募増資に際しては、上記の各観点を踏まえて投資主価値の向上に資するか否かを重視し、適切に判断

➢ 現在の環境認識

不動産売買マーケットは更に過熱化し、Capレートの低下が継続している状況であり、投資対象の選定や公募増資のタイミングについては、**これまで以上に慎重な判断を要する環境と認識**

投資主価値の向上を最優先とし、2018年4月期(第7期)決算説明会資料P23に「資産規模に関する中期目標」として記載した「資産規模6,000億円を目指す」ことについては、資産規模目標として維持しつつも**早期達成には拘らない方針**

公募増資の最優先検討課題

投資主価値の向上

当面の運用方針

1口当たり分配金1,600円台の早期達成を目指す

- ・ 2019年 4月期(第9期) 1口当たり予想分配金1,537円から**+4.1%以上**
- ・ 2019年10月期(第10期)1口当たり予想分配金1,532円から**+4.4%以上**

分配金水準の引き上げを企図

■ 分配金目標の達成に向けた重点ポイント

外部成長面	<ul style="list-style-type: none"> ■ 浜松プラザの譲渡代金を活用した物件取得 ■ 借入余力を活用した着実な外部成長
内部成長面	<ul style="list-style-type: none"> ■ 居住用不動産を中心とした積極的な賃料増額による収益性向上
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ■ 資金調達手段の多様化とリファイナンスによる金利コストの低減 ■ JCRから付与された格付「AA-(ポジティブ)」の向上

【参考】2020年4月期(第11期)以降の
消費税増税の影響

<消費税増税によるコスト増加見込額>

1期当たり 27百万円(概算)

1口当たり 約7円程度/期

(本書の日付現在の発行済投資口総数に基づいて算定)

■ LTVコントロールの方針

- ・ 総資産LTVについて、当面の上限の目処としていた45%程度を50%程度に変更
- ・ 総資産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

(変更理由)

保守的なLTVコントロールを行いつつ、資金調達手段の柔軟性を向上させることにより、過熱する不動産売買市場の中で優良物件の取得機会を機動的に確保することを企図

総資産LTVを基準とした借入余力

約617億円

(上限の目処とする総資産LTV50%まで)

■ キャッシュマネジメントの方針

- ・ 本投資法人の投資口価格の状況によっては、余剰資金を活用した自己投資口の取得は資本政策上有効な手段として認識
- ・ ポートフォリオ収益力の維持・向上、1口当たり指標の向上など投資主価値の向上に資する各種施策について機動的かつ柔軟に検討していく方針

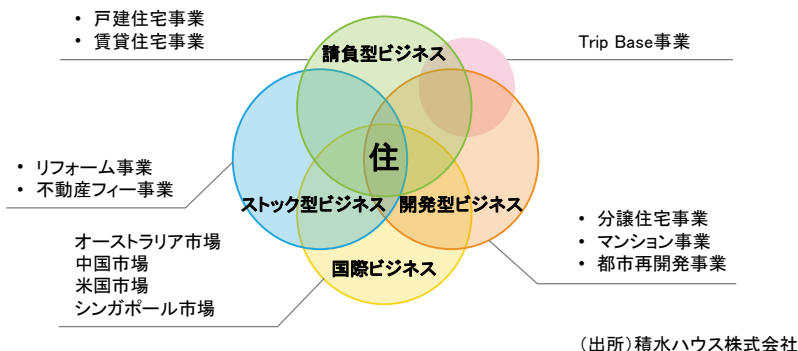
注：本書の日付現在において、本投資法人が自己投資口の取得を行う具体的な予定はありません。

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

「成長性」を支える積水ハウスグループの外部成長サポート

■ 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より、良質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図る方針



■ 積水ハウスグループとの物件売買実績

取得実績

用途	物件数／取得価格
オフィスビル、ホテル	6物件／2,007億円
住居 ^{注1}	44物件／954億円
合計	50物件／2,961億円

譲渡実績

用途	物件数／譲渡価格
商業施設	1物件／108億円
住居	1物件／7億円
合計	2物件／116億円

■ 積水ハウスが企画・開発するプライムメゾン^{注2}

竣工済物件	建築中物件 ^{注3}	企画物件 ^{注4}
4物件 住戸数636戸	7物件 住戸数615戸	4物件 〔全て東京23区〕
<p>プライムメゾン 三田綱町 (東京都港区) プライムメゾン 江古田の社 (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 本郷 (東京都文京区) プライムメゾン 中目黒 (東京都目黒区) プライムメゾン 両国 (東京都墨田区)</p>		

■ 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^{注2}

対象物件名称	所在地	未取得床面積比率 ^{注5}
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	19.0%
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	43.6%

■ 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2、注6}

1993年	2006年	2010年	2011年	2013年	2015年	今後の主なプロジェクト						
<p>梅田スカイビル (新梅田シティ)</p>	<p>赤坂 ガーデンシティ</p>	<p>本町 ガーデンシティ (取得済資産)</p>	<p>ガーデンシティ 品川御殿山 (取得済資産)^{注7}</p>	<p>御殿山SHビル (取得済資産)</p>	<p>本町南 ガーデンシティ (取得済資産)^{注7}</p>	<p>広小路 ガーデンアベニュー (取得済資産)</p>	<p>グランフロント大阪</p>	<p>ザ・リッツ・カールトン京都</p>	<p>HK 淀屋橋 ガーデンアベニュー (取得済資産)</p>	<p>大手門タワー JXビル</p>	<p>(仮称)^{注3、注4} 赤坂5丁目プロジェクト</p>	<p>(仮称)^{注3、注4} みなとみらい44街区計画</p>

注1: 住居の取得価格は、SHIが取得した住居についてはSHIの取得価格、SHRが取得した住居についてはSHRの取得価格に基づいて記載しています。
 注2: 「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」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: 「未取得床面積比率」は、建物全体の専有面積に占める、SHRが取得に関わる優先交渉権を有する未取得床面積の割合をいいます。
 注6: 上記の各物件については、他の事業者との共同事業及び売却済みの物件を含みます。
 注7: SHRが一部を取得していますが、残部の優先交渉権を有しています。

5. ESGの取組み

ESGの取組み(外部認証の取得)

■ GRESB評価の取得

- 2018年度GRESBリアルエステイト評価において、**2年連続で最高位となるGreen Star**を取得
- 2018年6月に資産運用会社として**GRESBメンバーシップへ加入**(J-REITの資産運用会社として4社目)

<2018年度取得評価>

GRESB評価	Green Star
GRESBレーティング	★★★★
GRESB開示評価	B
健康と快適性モジュール	参加
レジリエンスモジュール	参加



■ DBJ Green Building認証の取得

- 新たに住居16物件の認証を取得し、**計48物件**、ポートフォリオの**58.6%**(延床面積ベース)で取得
- 48物件の認証は**全て「3つ星」以上**であり、**総スター数^注はJ-REITトップ**

<2018年6月認証取得物件>

4つ星
計 **3** 物件

プライムメゾン白金台タワー
プライムメゾン代官山
プライムメゾン御殿山ウエスト

3つ星
計 **3** 物件

プライムメゾン大塚
プライムメゾン浅草橋
エスティメゾン豊洲レジデンス

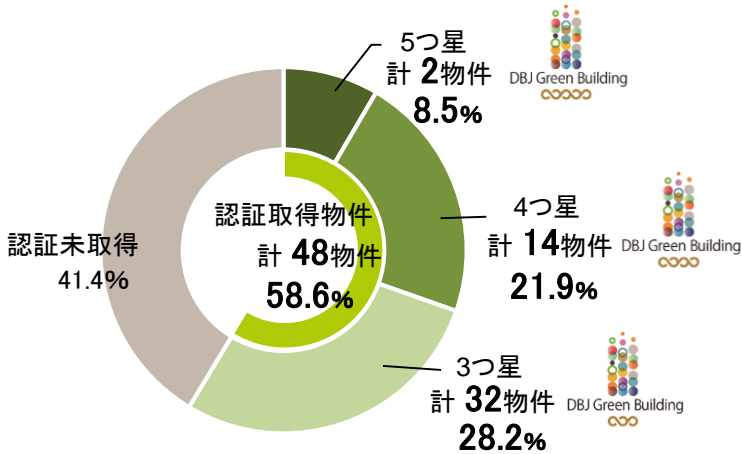
<2018年10月認証取得物件>

3つ星
計 **10** 物件

プライムメゾン東桜
プライムメゾン御器所
プライムメゾンタ陽ヶ丘
プライムメゾン北田辺
プライムメゾン矢田南

プライムメゾン早稲田
プライムメゾン八丁堀
プライムメゾン神保町
プライムメゾン富士見台
プライムメゾン森下

本書の日付現在認証取得状況
(延床面積ベース)



注: 「総スター数」は認証を取得している物件の評価(5段階評価)の合計により算定しています(162 Stars)。

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



プライムメゾン御殿山ウエスト

Low-eペアガラス



本町南ガーデンシティ

LED照明



HK淀屋橋ガーデンアベニュー

居住用不動産において、共用部照明器具のLED化

第8期中に4物件実施

累計 43物件実施済み

電気使用量

年間 約 **1,189,083**kwh 低減見込み^注

温室効果ガス排出量

年間 約 **602**t-CO₂ 低減見込み^注

居住用不動産において、専有部のエアコンを省エネ機器化

第8期中に169台実施

累計 932台実施済み

電気使用量

年間 約 **207,836**kwh 低減見込み^注

温室効果ガス排出量

年間 約 **96.0**t-CO₂ 低減見込み^注

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」

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他

AED(自動体外式除細動器)の設置



プライムメゾン横浜日本大通他

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

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他

入居者へ防災備蓄用品の配布

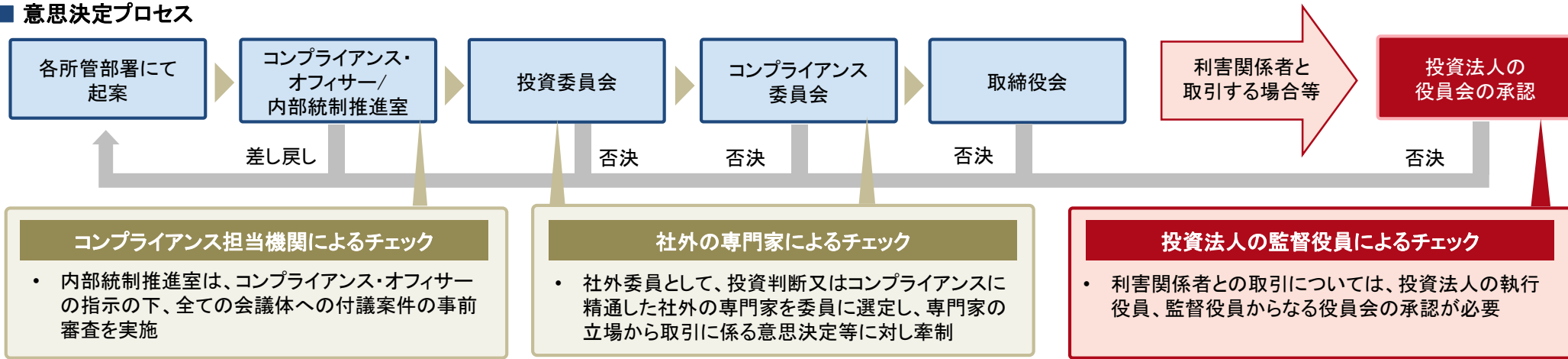


エスティメゾン大島他

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)

■ 意思決定プロセス

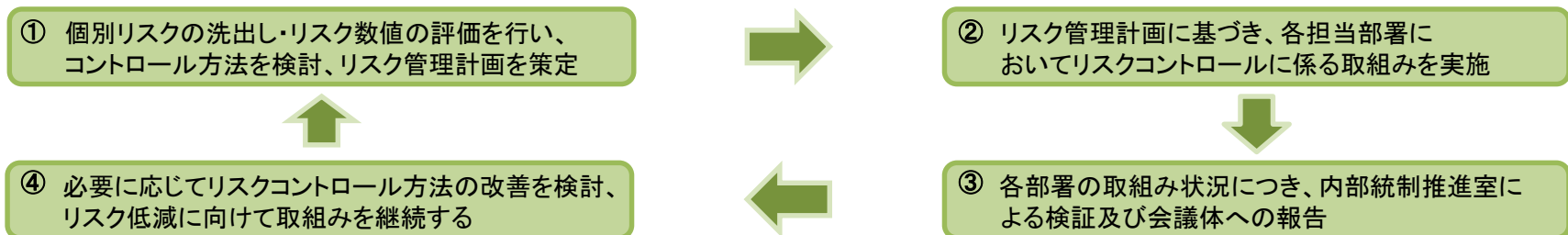


■ 利害関係者との取引に際しての基準

取引の種類	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業者を選定し、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

■ リスクの管理体制

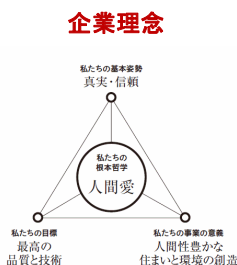
資産運用会社において、年度毎に以下のサイクルで個別リスクへの対応に関する取組みを実施。業務運営上の「弱点」やその「見落とし」の解消に努める。



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、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、2050年に向けた長期ビジョンを策定し、2030年を見据えた中期の取り組みを示しました。

さらに、「BEYOND2020に向けた長期ビジョン」としてESG経営のリーディングカンパニーを目指すビジョンを発表しています。

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>

行動指針となる「4つの価値」と「13の指針」は、国際的な「持続可能性」の定義を踏まえており、住環境づくりという事業を通して、国際社会共通の目標とされる「SDGs(Sustainable Development Goals)」(持続可能な開発目標)の達成に寄与する計画です。

「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 2018」より

Environment 環境経営

ゼロエネルギー住宅で世界を牽引、RE100で世界に貢献

- E S G** スイスのRobecoSAM社による「RobecoSAM Sustainability Award 2018」(住宅建設部門)で「Gold Class」、「Industry Mover」に同時選定
- 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)」、「Industry Leader」、「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

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(住宅・建設業界で唯一5度目の選定)
- 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** 日本初となる”幸せ”を研究する「住生活研究所」を発足
- 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** 代表取締役の70歳定年制の導入
- G** 女性社外役員の登用
- G** 取締役会運営の透明化、活性化
- G** 経営会議の設置
- G** 取締役の担当部門の明確化
- G** 取締役会の実効性評価の実施

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.

Appendix

Appendix 貸借対照表

(単位:千円)

	第7期 2018年4月30日	第8期 2018年10月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,607,767	9,230,651
信託現金及び信託預金	7,005,235	12,859,502
営業未収入金	18,804	145,522
前払費用	96,381	154,213
その他	133	5,114
貸倒引当金	-	△499
流動資産合計	9,728,322	22,394,506
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	59,654,248	154,045,698
減価償却累計額	△4,121,631	△6,157,456
信託建物(純額)	55,532,616	147,888,242
信託構築物	684,357	1,483,975
減価償却累計額	△61,803	△91,713
信託構築物(純額)	622,554	1,392,261
信託機械及び装置	921	2,093,637
減価償却累計額	△93	△45,276
信託機械及び装置(純額)	827	2,048,361
信託工具、器具及び備品	3,053	59,994
減価償却累計額	△638	△3,391
信託工具、器具及び備品(純額)	2,414	56,602
信託土地	141,218,283	279,918,555
信託建設仮勘定	-	43,344
有形固定資産合計	197,376,695	431,347,368
無形固定資産		
信託借地権	-	2,526,599
その他	2,412	8,346
無形固定資産合計	2,412	2,534,946
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,181	800,700
長期前払費用	246,911	279,284
繰延税金資産	21	-
その他	-	173,347
投資その他の資産合計	267,114	1,253,331
固定資産合計	197,646,222	435,135,646
繰延資産		
投資法人債発行費	32,125	29,205
投資口交付費	43,523	29,139
繰延資産合計	75,648	58,344
資産合計	207,450,193	457,588,497

	第7期 2018年4月30日	第8期 2018年10月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	143,489	640,450
一年内償還予定の投資法人債	-	2,500,000
一年内返済予定の長期借入金	-	12,382,000
未払金	414,997	623,167
未払費用	91,512	195,311
未払法人税等	1,048	590
未払消費税等	318,392	200,653
前受金	-	311,576
デリバティブ債務	-	15,009
その他	0	201,664
流動負債合計	969,440	17,070,424
固定負債		
投資法人債	5,000,000	13,000,000
長期借入金	79,400,000	170,050,500
信託預り敷金及び保証金	9,269,955	10,964,384
デリバティブ債務	-	511,956
その他	-	327,370
固定負債合計	93,669,955	194,854,211
負債合計	94,639,396	211,924,636
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
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,621,502	7,403,117
剰余金合計	2,621,502	136,001,532
投資主資本合計	112,810,796	246,190,826
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	△526,965
評価・換算差額等合計	-	△526,965
純資産合計	112,810,796	245,663,860
負債純資産合計	207,450,193	457,588,497

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。

Appendix 損益計算書

(単位:千円)

	第7期 自 2017年 11月 1日 至 2018年 4月30日	第8期 自 2018年 5月 1日 至 2018年 10月31日
営業収益		
貸貸事業収入	4,629,845	11,913,550
その他貸貸事業収入	25,742	252,879
不動産等売却益	-	8,114
営業収益合計	4,655,588	12,174,544
営業費用		
貸貸事業費用	1,223,022	4,579,453
資産運用報酬	370,434	517,151
資産保管手数料	3,786	8,486
一般事務委託手数料	12,732	49,959
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
その他営業費用	47,548	280,439
営業費用合計	1,661,123	6,380,588
営業利益	2,994,464	5,793,955
営業外収益		
受取利息	39	98
未払分配金戻入	-	1,716
還付消費税等	-	49,862
還付加算金	1,442	-
その他	-	143
営業外収益合計	1,482	51,820
営業外費用		
支払利息	296,306	599,481
投資法人債利息	6,959	51,218
融資関連費用	52,322	67,576
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	537	734
営業外費用合計	373,430	736,314
経常利益	2,622,516	5,109,461
特別利益		
負ののれん発生益	-	2,293,923
特別利益合計	-	2,293,923
税引前当期純利益	2,622,516	7,403,385
法人税、住民税及び事業税	1,054	605
法人税等調整額	△14	21
法人税等合計	1,039	626
当期純利益	2,621,476	7,402,759
前期繰越利益	26	357
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,621,502	7,403,117

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。

Appendix (参考)SHIの第25期 財務諸表

■ 貸借対照表

	第25期 2018年4月30日
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	5,882,205
信託現金及び信託預金	5,511,714
営業未収入金	120,088
前払費用	197,009
繰延税金資産	81
その他	80,583
貸倒引当金	△ 1,882
流動資産合計	11,789,799
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	106,936,616
減価償却累計額	△ 19,540,950
信託建物(純額)	87,395,666
信託構築物	987,605
減価償却累計額	△ 300,730
信託構築物(純額)	686,875
信託機械及び装置	2,031,290
減価償却累計額	△ 763,676
信託機械及び装置(純額)	1,267,613
信託工具、器具及び備品	402,779
減価償却累計額	△ 147,961
信託工具、器具及び備品(純額)	254,817
信託土地	107,828,487
信託建設仮勘定	128,908
有形固定資産合計	197,562,369
無形固定資産	
信託借地権	139,591
その他	83
無形固定資産合計	139,675
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	242,662
長期前払費用	386,883
その他	166,741
投資その他の資産合計	796,287
固定資産合計	198,498,332
繰延資産	
投資法人債発行費	36,743
投資口交付費	23,472
繰延資産合計	60,215
資産合計	210,348,347

(単位:千円)

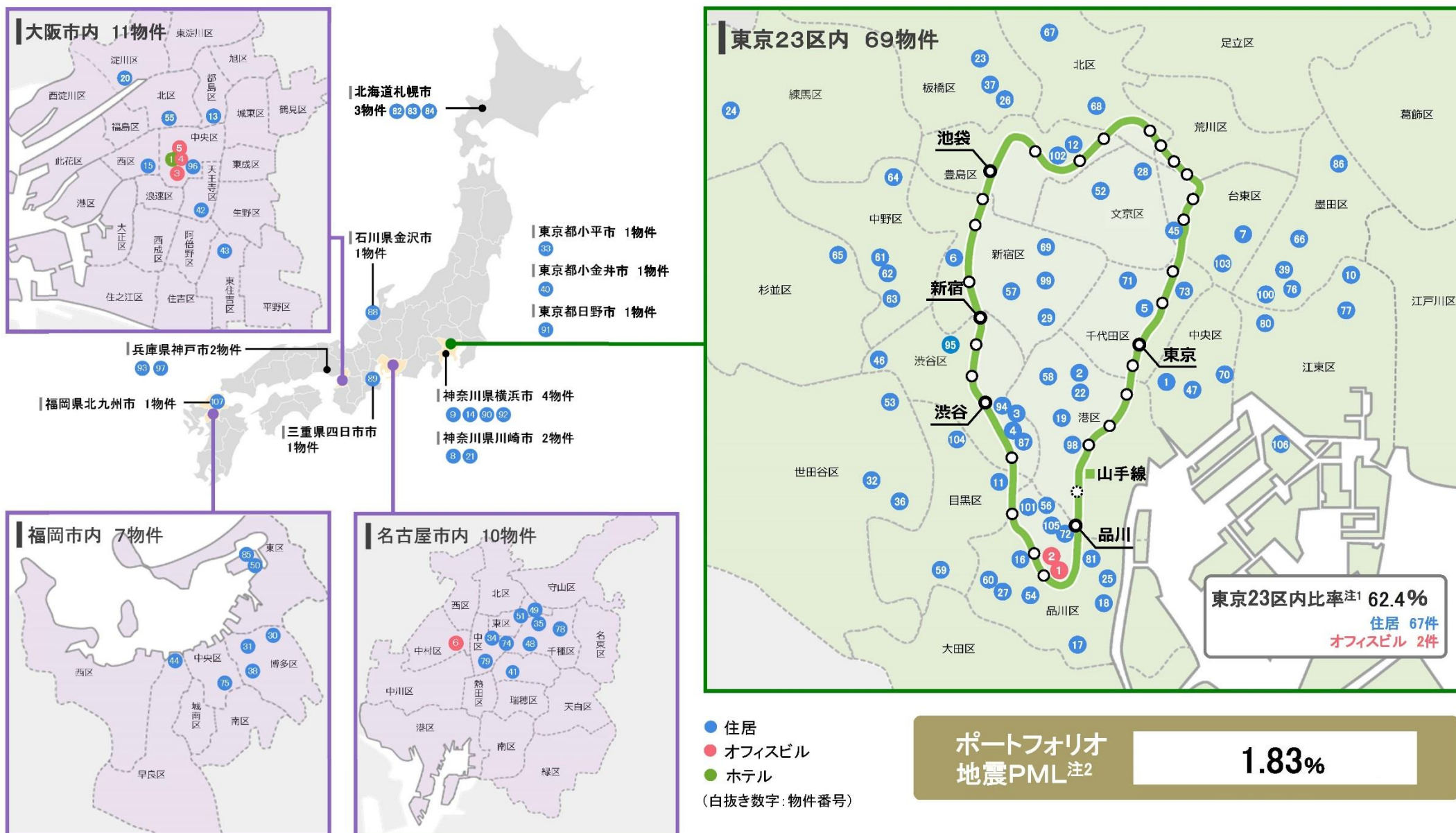
	第25期 2018年4月30日
負債の部	
流動負債	
営業未払金	277,859
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	14,882,000
未払金	611,873
未払費用	102,291
未払法人税等	2,124
未払消費税等	9,905
前受金	238,795
その他	5,704
流動負債合計	18,630,554
固定負債	
投資法人債	8,000,000
長期借入金	80,150,500
信託預り敷金及び保証金	1,877,018
固定負債合計	90,027,518
負債合計	108,658,073
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	98,633,978
剰余金	
任意積立金	
圧縮積立金	214,718
任意積立金合計	214,718
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,841,576
剰余金合計	3,056,295
投資主資本合計	101,690,274
純資産合計	101,690,274
負債純資産合計	210,348,347

■ 損益計算書

(単位:千円)

	第25期 自 2017年10月 1日 至 2018年 4月30日
営業収益	
賃貸事業収入	8,174,332
営業収益合計	8,174,332
営業費用	
賃貸事業費用	3,885,818
資産運用報酬	426,954
資産保管手数料	19,273
一般事務委託手数料	43,110
役員報酬	4,200
合併関連費用	129,226
貸倒引当金繰越額	212
その他営業費用	221,863
営業費用合計	4,730,658
営業利益	3,443,674
営業外収益	
受取利息	49
未払分配金戻入	747
その他	2
営業外収益合計	799
営業外費用	
支払利息	436,750
投資法人債利息	61,123
投資法人債発行費償却	7,945
融資関連費用	84,919
投資口交付費償却	10,040
その他	138
営業外費用合計	600,917
経常利益	2,843,555
税引前当期純利益	2,843,555
法人税、住民税及び事業税	2,132
法人税等調整額	△ 4
法人税等合計	2,127
当期純利益	2,841,427
前期繰越利益	148
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,841,576

ポートフォリオマップ



注1: 「東京23区内比率」は、取得価格に基づいて算出し、小数第2位を四捨五入しています。
 注2: 「ポートフォリオ地震PML」は、調査会社より取得した2018年10月を調査時点とする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。

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
R001	★	エステメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.5	5,515.43	98.2	2005年 2月
R002	★	エステメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.4	2,019.10	90.0	2004年 1月
R003	★	エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.5	2,062.10	97.8	2003年 6月
R004	★	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	100.0	2004年 10月
R005	★	エステメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.4	1,706.54	97.4	2004年 2月
R006	★	エステメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.4	1,881.19	96.9	2004年 8月
R007	★	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.5	2,978.28	99.2	2004年 7月
R008		エステメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.5	3,741.01	98.7	2004年 7月
R009		エステメゾン横浜	神奈川県横浜市	2,110	0.5	2,823.73	100.0	2007年 1月
R010	★	エステメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.4	2,279.21	97.9	2005年 11月
R011	★	エステメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	95.0	2005年 11月
R012		エステメゾン巢鴨	東京都豊島区	1,630	0.4	2,619.17	100.0	2007年 2月
R013	★	エステメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.7	4,613.04	97.6	2006年 3月
R014		エステメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	98.2	2006年 2月
R015	★	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	95.4	2007年 2月
R016	★	エステメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.7	3,871.15	96.4	2006年 3月
R017	★	エステメゾン大井台仙台坂	東京都品川区	2,720	0.6	2,979.85	98.4	2006年 8月
R018		エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.5	2,602.30	93.3	2006年 6月
R019	★	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.3	1,082.12	98.1	2006年 8月
R020	★	エステメゾン塚本	大阪府大阪市	1,080	0.2	2,321.04	95.8	2006年 8月
R021		エステメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.4	2,824.86	100.0	2007年 2月
R022		エステメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.6	1,755.31	94.0	2007年 2月
R023		エステメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	96.9	2007年 2月
R024		エステメゾン大泉学園	東京都練馬区	790	0.2	1,362.36	98.3	2007年 2月
R025	★	エステメゾン東品川	東京都品川区	2,390	0.5	2,936.72	97.2	2008年 5月
R026	★	エステメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2,540	0.6	3,915.81	92.0	2007年 4月
R027		エステメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	95.6	2007年 11月
R028	★	エステメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.2	897.30	100.0	2008年 1月
R029	★	エステメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2,090	0.5	2,453.17	98.2	2008年 3月
R030	★	エステメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.5	9,106.08	100.0	2007年 11月
R031		エステメゾン上呉服	福岡県福岡市	821	0.2	2,261.91	95.7	2008年 3月
R032	★	エステメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	822	0.2	856.08	97.2	2008年 1月
R033	★	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	95.9	2007年 12月
R034	★	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋	1,500	0.3	3,118.11	100.0	2008年 2月
R035	★	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋	801	0.2	2,163.98	100.0	2006年 11月
R036	★	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.2	894.64	97.0	2008年 1月
R037	★	エステメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.6	4,036.66	96.2	2008年 3月
R038	★	マスト博多	福岡県福岡市	2,360	0.5	9,614.80	100.0	2005年 1月
R039	★	エステメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.3	1,611.54	100.0	2006年 9月
R040	★	エステメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.4	2,275.24	98.0	2005年 2月

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月
R041	★	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋	1,950	0.4	4,427.65	96.6	2008年 10月
R042	★	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	95.9	2007年 2月
R043	★	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	0.1	1,798.97	95.5	2006年 6月
R044	★	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
R045	★	エステメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	96.2	2006年 2月
R046		エステメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.8	3,701.70	97.6	2004年 9月
R047	★	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	1.4	6,177.20	98.6	2006年 2月
R048	★	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	1,050	0.2	2,016.79	97.2	2008年 8月
R049	★	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	812	0.2	2,168.59	96.1	2007年 7月
R050	★	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	0.3	6,728.20	100.0	2005年 8月
R051	★	エステメゾン東白壁	愛知県名古屋	1,580	0.4	4,014.07	100.0	2006年 2月
R052	★	エステメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	95.7	2009年 8月
R053	★	エステメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.5	2,352.90	100.0	2010年 2月
R054		エステメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.4	1,943.17	98.8	2009年 6月
R055	★	エステメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.4	2,877.90	96.1	2007年 11月
R056	★	エステメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.5	2,675.11	96.2	2003年 9月
R057	★	エステメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.4	1,889.50	100.0	2009年 4月
R058	★	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,540	0.4	1,199.86	85.2	2009年 11月
R059		エステメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	100.0	2009年 2月
R060	★	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	97.8	2009年 5月
R061		エステメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.4	2,023.72	98.4	2009年 6月
R062		エステメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	98.0	2009年 10月
R063		エステメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	97.7	2009年 2月
R064		エステメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.3	1,531.89	95.4	2009年 10月
R065		エステメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.3	1,527.52	100.0	2009年 3月
R066	★	エステメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.6	3,180.90	97.7	2010年 4月
R067	★	エステメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.7	4,302.84	97.6	2009年 11月
R068		エステメゾン王子	東京都北区	1,650	0.4	2,289.44	98.9	2010年 7月
R069	★	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	0.4	1,650.66	93.0	2012年 11月
R070	★	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	0.3	1,382.32	96.2	2012年 11月
R071	★	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
R072	★	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	0.7	2,512.91	100.0	2011年 1月
R073	★	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
R074	★	エステメゾン葵	愛知県名古屋	2,460	0.6	4,809.68	92.3	2007年 10月
R075	★	エステメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.6	5,213.51	96.1	2006年 2月
R076	★	エステメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.9	9,469.65	98.7	2008年 1月
R077	★	エステメゾン大島	東京都江東区	8,630	2.0	9,905.97	99.1	2007年 9月
R078	★	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2,070	0.5	5,704.63	92.2	2007年 4月
R079	★	エステメゾン鶴舞	愛知県名古屋	4,490	1.0	13,812.40	100.0	1999年 11月
R080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.4	2,180.78	98.8	2013年 5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(m ²)	稼働率(%)	竣工年月
R081	★	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	0.4	2,107.88	100.0	2014年 2月
R082	★	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	0.7	7,360.37	96.5	2008年 12月
R083	★	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	0.4	6,019.09	99.3	2009年 11月
R084	★	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	0.3	4,102.08	98.1	2009年 10月
R085	★	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2,309	0.5	10,268.74	98.7	2011年 2月
R086	★	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
R087	★	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	1.0	3,010.66	98.2	2014年 6月
R088		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
R089		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
R090		エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2,750	0.6	6,867.48	100.0	注6
R091	★	マストライフ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	99.0	2010年 1月
R092	★	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	1.1	5,461.13	93.6	2014年 6月
R093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.3	15,341.68	100.0	2002年 2月
R094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.6	1,972.59	96.6	2014年 7月
R095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.7	2,879.20	98.2	2014年 12月
R096		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
R097		エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	971	0.2	2,007.00	98.2	2007年 3月
R098	★	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	1.1	3,923.76	97.5	2015年 6月
R099	★	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	1.0	4,099.04	95.4	2015年 10月
R100	★	エスティメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	100.0	2017年 2月
R101	★	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	1.8	6,772.89	96.6	2016年 5月
R102	★	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	0.8	3,921.35	94.9	2017年 1月
R103	★	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	0.4	2,033.06	100.0	2016年 10月
R104	★	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.6	1,779.17	91.8	2017年 1月
R105	★	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	0.8	3,569.73	95.9	2011年 1月
R106	★	エスティメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.4	23,538.73	98.4	2008年 2月
R107		エスティメゾン小倉	福岡県北九州市	1,040	0.2	3,062.59	-	2006年 2月
住居小計				238,435	54.3	380,709.13	97.9	

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(m ²)	稼働率(%)	竣工年月
O001	★	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	59,600	13.6	31,236.34	100.0	2011年 2月
O002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	11.7	19,999.97	100.0	2011年 2月
O003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	23,100	5.3	16,699.46	100.0	2011年 2月
O004	★	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	8.8	17,006.94	100.0	2010年 5月
O005	★	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	1.0	4,554.52	100.0	2015年 7月
O006	★	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋	6,350	1.4	4,442.75	100.0	2011年 3月
オフィスビル小計				183,550	41.8	93,939.98	100.0	

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(m ²)	稼働率(%)	竣工年月
H001	★	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.9	18,092.98	100.0	2010年 5月
ホテル小計				17,200	3.9	18,092.98	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(m ²)	稼働率(%)	平均築年数
住居	107物件	80物件	81.2	238,435	54.3	380,709.13	97.9	10.3年
オフィスビル	6物件	6物件	100.0	183,550	41.8	93,939.98	100.0	7.9年
ホテル	1物件	1物件	100.0	17,200	3.9	18,092.98	100.0	8.6年
商業施設等	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	113物件	86物件	89.8	439,185	100.0	492,742.09	98.4	9.2年

注1:「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、46ページをご参照ください。

注2:「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小数第2位を四捨五入して記載しています。

注5:「稼働率」は、2018年10月末日現在の情報を記載しています。したがって、2018年11月29日取得物件である「エスティメゾン小倉」を含みません。

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: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9: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%	54.3%	45%程度
	オフィスビル	オフィスビル データセンター	30～55%	41.8%	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%	3.9%	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：資産規模6,000億円達成時の用途別投資比率の目標については、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	76.6%
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：これらの指標については、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ことがあります。

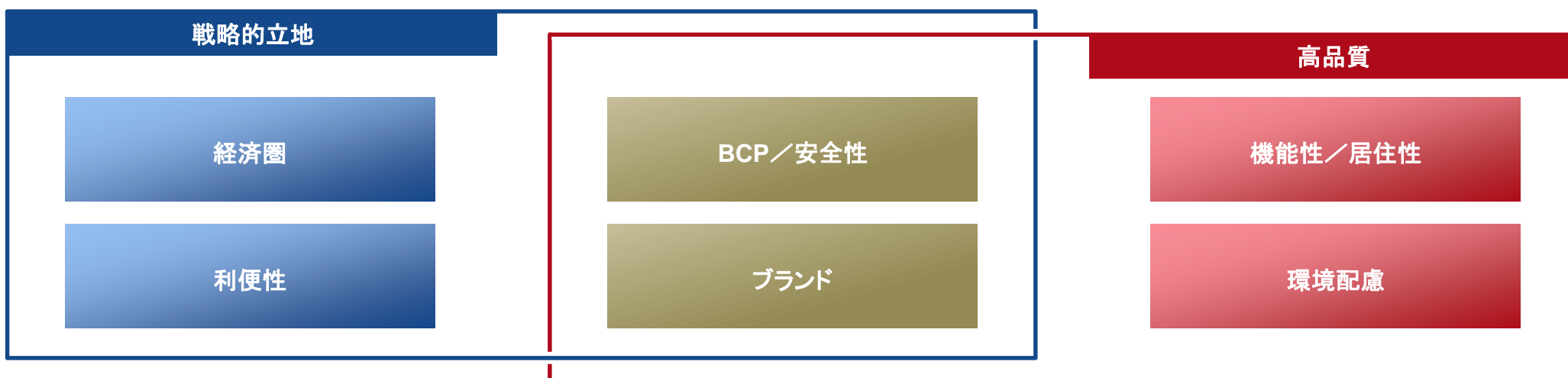
プライム・プロパティへの継続投資

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



期末算定価額一覧(1)

■ 2018年10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)
		2018年 10月期末	前期差異			2018年 10月期末	前期比	2018年 10月期末	前期比	2018年 10月期末	前期比	
R001	エスティメゾン銀座	6,700	160	6,527	172	3.9	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.1	△ 0.1	272
R002	エスティメゾン麻布永坂	1,840	50	1,785	54	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	77
R003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	2,090	50	2,036	53	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	88
R004	エスティメゾン恵比寿	896	23	870	25	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	37
R005	エスティメゾン神田	1,650	40	1,601	48	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	69
R006	エスティメゾン北新宿	1,630	40	1,580	49	4.2	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	70
R007	エスティメゾン浅草駒形	2,240	50	2,175	64	4.2	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	99
R008	エスティメゾン川崎	2,530	130	2,376	153	4.3	△ 0.1	4.3	△ 0.1	4.5	△ 0.1	116
R009	エスティメゾン横浜	2,110	-	2,097	12	4.5	-	4.3	-	4.7	-	101
R010	エスティメゾン亀戸	1,590	10	1,566	23	4.5	-	4.3	-	4.7	-	77
R011	エスティメゾン目黒	1,080	20	1,097	△17	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	47
R012	エスティメゾン巢鴨	1,660	30	1,624	35	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	72
R013	エスティメゾン京橋	3,000	30	2,946	53	4.6	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.7	△ 0.1	144
R014	エスティメゾン白楽	932	1	925	6	4.6	-	4.4	-	4.8	-	46
R015	エスティメゾン南堀江	1,070	10	1,056	13	4.4	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	51
R016	エスティメゾン五反田	3,130	20	3,098	31	4.4	-	4.1	-	4.6	-	143
R017	エスティメゾン大井仙台坂	2,720	-	2,705	14	4.2	-	4.0	-	4.4	-	120
R018	エスティメゾン品川シーサイド	2,080	30	2,042	37	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	94
R019	エスティメゾン南麻布	1,270	20	1,247	22	3.8	△ 0.1	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	52
R020	エスティメゾン塚本	1,080	-	1,071	8	4.9	△ 0.1	4.7	△ 0.1	5.1	△ 0.1	56
R021	エスティメゾン川崎Ⅱ	1,950	40	1,895	54	4.3	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	93
R022	エスティメゾン麻布十番	2,750	60	2,686	63	3.8	△ 0.1	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	108
R023	エスティメゾン板橋本町	955	18	930	24	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	43
R024	エスティメゾン大泉学園	805	15	786	18	4.3	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	38
R025	エスティメゾン東品川	2,330	△ 60	2,373	△43	4.4	0.1	4.2	0.1	4.6	0.1	110
R026	エスティメゾン板橋区役所前	2,590	50	2,526	63	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	117
R027	エスティメゾン武蔵小山	1,060	10	1,045	14	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	48
R028	エスティメゾン千駄木	711	13	695	15	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	32
R029	エスティメゾン四谷坂町	2,140	50	2,085	54	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	91
R030	エスティメゾン博多東	2,420	20	2,375	44	5.0	△ 0.1	5.0	△ 0.1	5.1	△ 0.1	130
R031	エスティメゾン上呉服	816	△ 5	814	1	4.8	△ 0.1	4.8	△ 0.1	4.9	△ 0.1	44
R032	エスティメゾン三軒茶屋	830	8	817	12	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	37
R033	プライムメゾン武蔵野の杜	1,880	30	1,839	40	4.7	△ 0.1	4.6	△ 0.1	4.9	△ 0.1	96
R034	プライムメゾン東桜	1,530	30	1,488	41	4.7	△ 0.1	4.6	△ 0.1	4.9	△ 0.1	77
R035	プライムメゾン萱場公園	819	18	794	24	4.9	△ 0.1	4.8	△ 0.1	5.1	△ 0.1	43
R036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	804	19	781	22	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	4.4	△ 0.1	36
R037	エスティメゾン板橋C6	2,560	-	2,544	15	4.4	-	4.2	-	4.6	-	120
R038	マスト博多	2,400	40	2,327	72	5.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	5.2	△ 0.1	134
R039	エスティメゾン錦糸町	1,270	10	1,251	18	4.2	-	4.0	-	4.4	-	58
R040	エスティメゾン武蔵小金井	1,870	80	1,783	86	4.3	△ 0.1	4.4	△ 0.1	4.5	△ 0.1	84

注: 本ページに関する注記は50ページ下段に記載しています。

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)
		2018年 10月期末	前期差異			2018年 10月期末	前期比	2018年 10月期末	前期比	2018年 10月期末	前期比	
R041	プライムメゾン御器所	1,950	-	1,934	15	4.7	-	4.7	-	4.9	-	98
R042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	929	20	903	25	4.6	△ 0.1	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	44
R043	プライムメゾン北田辺	614	13	596	17	4.9	△ 0.1	4.7	△ 0.1	5.1	△ 0.1	32
R044	プライムメゾン百道浜	1,990	50	1,931	58	4.9	△ 0.1	4.6	△ 0.1	5.1	△ 0.1	110
R045	エスティメゾン秋葉原	1,940	10	1,916	23	4.2	-	4.0	-	4.4	-	88
R046	エスティメゾン笹塚	3,340	-	3,429	△89	4.2	-	4.0	-	4.4	-	146
R047	プライムメゾン銀座イースト	6,360	110	6,219	140	4.0	-	3.8	-	4.2	-	265
R048	プライムメゾン高見	1,050	-	1,042	7	4.5	-	4.6	-	4.7	-	51
R049	プライムメゾン矢田南	820	8	809	10	4.9	△ 0.1	4.8	△ 0.1	5.1	△ 0.1	42
R050	プライムメゾン照葉	1,240	△ 20	1,247	△7	5.1	-	4.9	-	5.3	-	74
R051	エスティメゾン東白壁	1,590	10	1,568	21	4.8	△ 0.1	4.7	△ 0.1	5.0	△ 0.1	80
R052	エスティメゾン千石	1,330	△ 30	1,355	△25	4.0	-	3.8	-	4.2	-	56
R053	エスティメゾン代沢	2,240	△ 30	2,262	△22	4.0	-	3.8	-	4.2	-	93
R054	エスティメゾン戸越	1,770	-	1,762	7	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	74
R055	エスティメゾン西天満	1,650	△ 30	1,670	△20	4.5	△ 0.1	4.6	△ 0.1	4.7	△ 0.1	79
R056	エスティメゾン白金台	2,400	-	2,392	7	4.1	-	3.9	-	4.3	-	103
R057	エスティメゾン東新宿	1,720	40	1,669	50	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	72
R058	エスティメゾン元麻布	1,550	10	1,534	15	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	61
R059	エスティメゾン都立大学	851	△ 10	857	△6	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	35
R060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1,030	-	1,024	5	4.1	-	3.9	-	4.3	-	44
R061	エスティメゾン中野	1,810	△ 60	1,861	△51	4.1	-	3.9	-	4.3	-	79
R062	エスティメゾン新中野	995	△ 25	1,014	△19	4.2	-	4.0	-	4.4	-	44
R063	エスティメゾン中野富士見町	994	10	979	14	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	43
R064	エスティメゾン哲学堂	1,140	△ 20	1,154	△14	4.2	-	4.0	-	4.4	-	50
R065	エスティメゾン高円寺	1,170	10	1,154	15	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	49
R066	エスティメゾン押上	2,440	△ 50	2,475	△35	4.2	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	108
R067	エスティメゾン赤羽	3,240	△ 50	3,266	△26	4.3	-	4.1	-	4.5	-	147
R068	エスティメゾン王子	1,620	△ 30	1,638	△18	4.3	-	4.1	-	4.5	-	74
R069	プライムメゾン早稲田	1,610	30	1,570	39	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	66
R070	プライムメゾン八丁堀	1,490	30	1,450	39	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	61
R071	プライムメゾン神保町	1,970	10	1,948	21	4.1	-	3.9	-	4.3	-	83
R072	プライムメゾン御殿山イースト	2,950	40	2,902	47	3.9	-	3.7	-	4.1	-	117
R073	マストライフ秋葉原	551	△ 4	552	△1	4.3	-	4.1	-	4.5	-	26
R074	エスティメゾン葵	2,480	20	2,444	35	4.7	△ 0.1	4.7	△ 0.1	4.9	△ 0.1	121
R075	エスティメゾン薬院	2,470	40	2,418	51	4.5	△ 0.1	4.6	△ 0.1	4.7	△ 0.1	116
R076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	8,420	170	8,205	214	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	365
R077	エスティメゾン大島	8,790	160	8,583	206	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	381
R078	プライムメゾン富士見台	2,060	△ 10	2,061	△1	5.0	-	4.8	-	5.2	-	109
R079	エスティメゾン鶴舞	4,490	-	4,705	△215	5.0	-	4.8	-	5.2	-	234
R080	プライムメゾン森下	1,970	40	1,917	52	4.2	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	85

注: 本ページに関する注記は50ページ下段に記載しています。

期末算定価額一覧(3)

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)
		2018年 10月期末	前期差異			2018年 10月期末	前期比	2018年 10月期末	前期比	2018年 10月期末	前期比	
R081	プライムメゾン品川	1,970	10	1,950	19	4.2	-	4.0	-	4.4	-	86
R082	プライムメゾン大通公園	3,200	40	3,154	45	4.8	△ 0.1	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	161
R083	プライムメゾン南2条	1,950	20	1,913	36	4.9	△ 0.1	4.7	△ 0.1	5.1	△ 0.1	101
R084	プライムメゾン鴨々川	1,280	30	1,237	42	4.9	△ 0.1	4.7	△ 0.1	5.1	△ 0.1	66
R085	プライムメゾンセントラルパーク	2,362	53	2,287	74	5.1	△ 0.1	4.9	△ 0.1	5.2	△ 0.1	131
R086	マストライフ八広	1,910	-	1,897	12	4.5	-	4.3	-	4.7	-	89
R087	プライムメゾン恵比寿	4,480	120	4,346	133	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	179
R088	グランマスト金沢西泉	1,060	△ 20	1,068	△ 8	5.3	-	5.1	-	5.5	-	59
R089	グランマスト鶴の森	830	-	820	9	5.2	-	5.0	-	5.4	-	46
R090	エスティメゾン港北綱島	2,814	64	2,742	71	4.6	△ 0.1	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	140
R091	マストライフ日野	1,410	20	1,378	31	4.7	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.8	△ 0.1	69
R092	プライムメゾン横濱日本大通	4,880	10	4,837	42	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	211
R093	神戸女子学生会館	5,880	-	5,795	84	5.2	-	5.0	-	5.4	-	325
R094	プライムメゾン渋谷	2,480	50	2,423	56	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	99
R095	プライムメゾン初台	3,070	60	2,997	72	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	126
R096	エスティメゾン上町台	1,050	10	1,094	△ 44	4.5	-	4.2	-	4.7	-	51
R097	エスティメゾン神戸三宮	971	-	964	6	4.7	-	4.5	-	4.9	-	51
R098	プライムメゾン白金高輪	5,010	110	4,884	125	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	201
R099	プライムメゾン市谷山伏町	4,250	30	4,204	45	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	177
R100	エスティメゾン森下	658	3	651	6	4.3	-	4.1	-	4.5	-	28
R101	プライムメゾン白金台タワー	8,950	-	8,072	877	3.9	-	4.0	-	4.1	-	356
R102	プライムメゾン大塚	4,090	-	3,775	314	4.1	-	4.2	-	4.3	-	173
R103	プライムメゾン浅草橋	1,860	-	1,711	148	4.1	-	4.2	-	4.3	-	78
R104	プライムメゾン代官山	2,850	-	2,560	289	3.9	-	4.0	-	4.1	-	114
R105	プライムメゾン御殿山ウエスト	3,850	-	3,459	390	3.9	-	4.0	-	4.1	-	155
R106	エスティメゾン豊洲レジデンス	6,510	-	6,218	291	-	-	4.4	-	-	-	338
	住居計	242,437	2,232	237,160	5,276	-	-	-	-	-	-	11,038
O001	ガーデンシティ品川御殿山	71,400	100	58,667	12,732	3.3	-	3.0	-	3.5	-	2,434
O002	御殿山SHビル	60,100	1,600	50,443	9,656	3.4	△ 0.1	3.4	△ 0.1	3.6	△ 0.1	2,064
O003	本町南ガーデンシティ	29,900	800	22,268	7,631	3.6	△ 0.1	3.3	△ 0.1	3.8	△ 0.1	1,128
O004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	44,700	-	37,512	7,187	3.5	-	3.3	-	3.7	-	1,594
O005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	5,750	160	4,346	1,403	3.9	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	236
O006	広小路ガーデンアベニュー	7,160	10	6,286	873	4.2	-	4.0	-	4.4	-	308
	オフィスビル計	219,010	2,670	179,524	39,485	-	-	-	-	-	-	7,768
H001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	17,700	-	17,145	554	3.8	-	3.6	-	4.0	-	691
	ホテル計	17,700	-	17,145	554	-	-	-	-	-	-	691
	ポートフォリオ合計	479,147	4,902	433,830	45,316	-	-	-	-	-	-	19,498

注: 本ページに関する注記は50ページ下段に記載しています。

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、それぞれ記載しています。「帳簿価額」は、2018年10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: 「エスティメゾン東白壁」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: 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、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: 「前期差異」及び「前期比」の算出にあたっては、2010年4月期末時点と2018年10月期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。

有利子負債一覧（1）

■ 借入金

本書の日付現在

➤ 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
みずほ銀行、三井住友銀行、日本政策投資銀行	3,882	1.15475% 注2	2012年08月02日	2019年02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、みずほ信託銀行	4,500	0.89900% 注2	2013年02月08日	2019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	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	4,000	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.18000%	2018年02月27日	2019年02月28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、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
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	
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	
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、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	

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、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	無担保 ・ 無保証
三菱UFJ銀行	1,650	0.61760%	2015年07月31日	2020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、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	

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	1,500	0.72500%	2017年02月28日	2026年02月27日	無担保 ・ 無保証
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	
三菱UFJ銀行	750	0.32000%	2017年11月30日	2022年07月13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	0.34800% 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	
借入金合計	182,432	-	-	-	-

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3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)	2,500	0.37400%	2014年02月28日	2019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
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	
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	15,500	-	-	-	-
----------------	---------------	---	---	---	---

有利子負債総額	197,932百万円
----------------	-------------------

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。

■ 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	43,642	23.9%
三井住友銀行	35,015	19.2%
みずほ銀行	33,031	18.1%
三井住友信託銀行	16,310	8.9%
みずほ信託銀行	12,220	6.7%
りそな銀行	10,550	5.8%
日本政策投資銀行	10,481	5.7%
農林中央金庫	8,982	4.9%
福岡銀行	2,400	1.3%
あおぞら銀行	1,700	0.9%
信金中央金庫	1,600	0.9%
池田泉州銀行	1,300	0.7%
静岡銀行	1,300	0.7%
七十七銀行	1,300	0.7%
広島銀行	1,300	0.7%
山口銀行	1,300	0.7%

借入金合計	182,432	100.0%
--------------	----------------	---------------

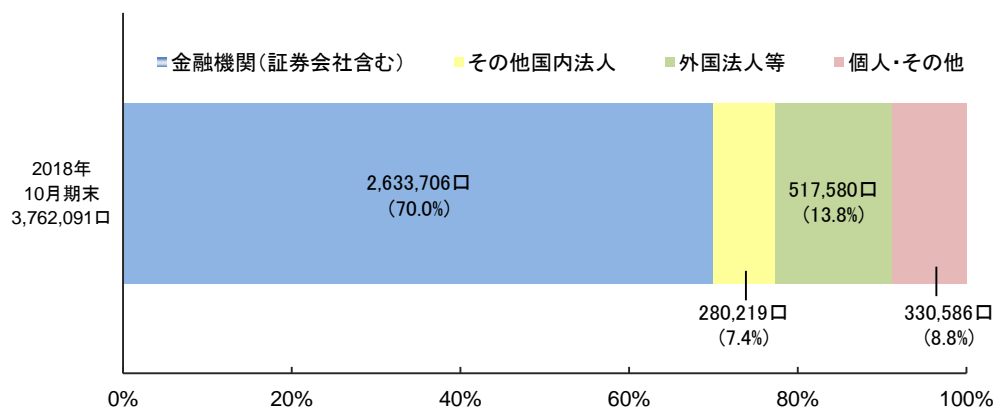
投資主の状況

■ 所有者別投資口数

所有者区分	2018年4月期末		2018年10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	90,646	9.4	330,586	8.8	239,940	△0.6
金融機関	651,304	67.2	2,580,497	68.6	1,929,193	1.4
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	79,610	8.2	397,800	10.6	318,190	2.4
信託銀行	507,593	52.4	1,929,995	51.3	1,422,402	△1.1
生命保険会社	11,573	1.2	38,920	1.0	27,347	△0.2
損害保険会社	1,601	0.2	27,492	0.7	25,891	0.6
信用金庫	32,298	3.3	109,153	2.9	76,855	△0.4
その他	18,629	1.9	77,137	2.1	58,508	0.1
その他国内法人	88,182	9.1	280,219	7.4	192,037	△1.7
外国法人等	128,128	13.2	517,580	13.8	389,452	0.5
証券会社	10,740	1.1	53,209	1.4	42,469	0.3
合計	969,000	100.0	3,762,091	100.0	2,793,091	-

■ 所有者別投資主数

所有者区分	2018年4月期末		2018年10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	12,389	95.6	19,533	96.3	7,144	0.6
金融機関	144	1.1	190	0.9	46	△0.2
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	25	0.2	48	0.2	23	0.0
信託銀行	10	0.1	10	0.0	-	△0.0
生命保険会社	5	0.0	7	0.0	2	△0.0
損害保険会社	2	0.0	4	0.0	2	0.0
信用金庫	56	0.4	67	0.3	11	△0.1
その他	46	0.4	54	0.3	8	△0.1
その他国内法人	241	1.9	357	1.8	116	△0.1
外国法人等	167	1.3	194	1.0	27	△0.3
証券会社	17	0.1	19	0.1	2	△0.0
合計	12,958	100.0	20,293	100.0	7,335	-



■ 2018年10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)	968,015口	25.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	600,269口	16.0%
積水ハウス株式会社	194,750口	5.2%
野村信託銀行株式会社(投信口)	153,801口	4.1%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	112,152口	3.0%

(注) 上記割合については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資口価格の推移 (2014年12月3日～2018年11月30日)



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25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

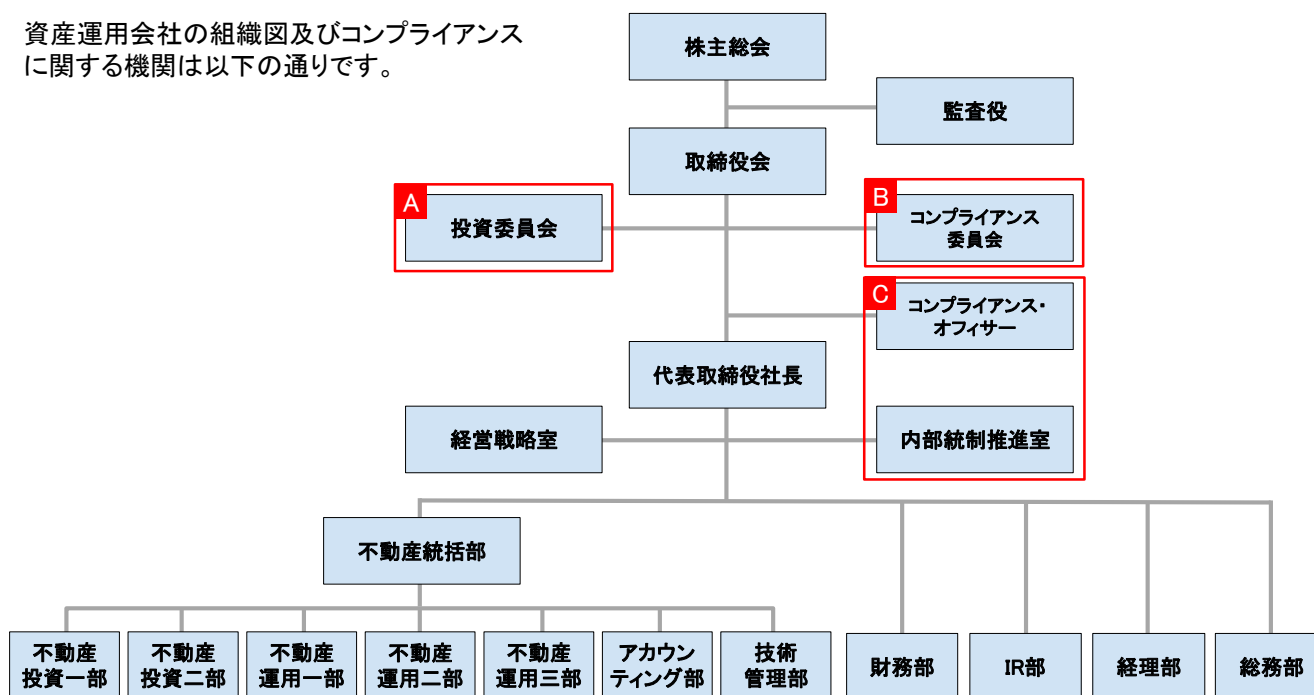


代表取締役社長
井上 順一

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
役員数	60名(本書の日付現在)
株主	積水ハウス株式会社(100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事(1)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。

MEMO

A series of horizontal dotted lines for writing.



積水ハウス・リート投資法人