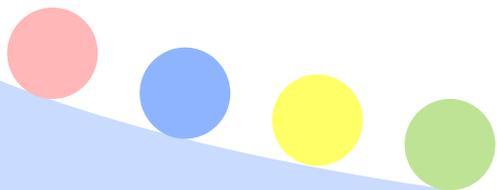


13th

2021年4月期
決算説明資料

2021年6月17日



積水ハウス・リート投資法人

Contents

資産運用会社代表取締役社長就任ごあいさつ

Summary

001	エグゼクティブサマリー
002	新型コロナウイルス感染症の影響
003	第13期における資産の取得・譲渡
004	ポートフォリオサマリー
005	2021年4月期(第13期)決算概要
007	業績予想(2021年10月期(第14期)・2022年4月期(第15期))
009	損益比較
010	1口当たり分配金とNAVの推移
011	鑑定評価額の推移

Portfolio Status

013	オフィスビルポートフォリオ状況
017	住居ポートフォリオ状況
022	ホテルポートフォリオ状況

Financial Base

024	財務の状況
-----	-------

Growth Strategy

027	内部留保の取崩し方針
028	成長戦略
029	積水ハウスの都市再開発事業

030	ESGへの取り組み①	外部認証及び国際イニシアチブ
031	ESGへの取り組み②	環境
032	ESGへの取り組み③	社会・ガバナンス

Appendix

034	貸借対照表
035	損益計算書
036	主要経営指標の推移
037	第13期取得資産の概要
038	ポートフォリオ稼働率
039	住居のエリア別稼働率
040	住居のエリア別賃料動向
041	マテリアリティの特定とKPI
042	自然災害への対応
043	ポートフォリオ構築方針
044	ポートフォリオMAP
045	ポートフォリオ一覧
047	有利子負債一覧
050	期末鑑定価額一覧
053	投資主の状況
054	資産運用会社の概要
055	各用語について

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料で提供している情報は、特段記載のない限り、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。
- 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、積水ハウス・リート投資法人もしくは積水ハウス・アセットマネジメント株式会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。
- 本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日(但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日)において入手可能な情報に基づいてなされた積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社による仮定又は判断に基づく将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における積水ハウス・リート投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、積水ハウス・リート投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。
- 本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社は、本資料の内容(将来の予想に関する記述を含みます。)を更新又は公表する義務を負いません。
- 不動産投資信託証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。不動産投資証券の裏付けとなる不動産の価格や収益力、不動産相場、取引市場、金利水準の変動等により不動産投資信託証券の価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財政状態の悪化により損失を被ることがあります。詳しくは積水ハウス・リート投資法人の有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。
- 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。
- なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

資産運用を通じて 人・社会・未来を豊かにする

▶ 積水ハウスのスポンサー・サポートを最大限に活用

- ・ **外部成長**
スポンサー・パイプラインを活用した
高クオリティ資産の取得
- ・ **内部成長**
賃料・稼働率の維持向上
- ・ **ESG**
マテリアリティ・KPIの達成に向けた取組みを推進
資産の環境性能向上
- ・ **資産運用会社の運用能力向上**
イノベーション&コミュニケーション



積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長 阿部 亨

主な経歴

- 1990年 4月 積水ハウス(株)入社
- 2005年 8月 ジャパンエクセレントアセットマネジメント(株)出向
- 2009年 4月 セキスイハウスオーストラリア出向 代表取締役社長
- 2019年10月 積水ハウス(株) 東京マンション事業部長
- 2021年 2月 積水ハウス・アセットマネジメント(株)出向 代表取締役社長

エグゼクティブサマリー

1 業績 2021年4月期(第13期)の1口当たり分配金は公表予想値を上回って着地

- ✓ 1口当たり分配金実績(第13期)1,675円、公表予想比+34円増 (+2.1%)、前期比△10円減 (△0.6%)
- ✓ 1口当たり予想分配金は、2021年10月期(第14期) 1,649円、2022年4月期(第15期) 1,625円
ザ・リッツ・カールトン京都の歩合賃料の減少部分と新型コロナウイルス感染症による影響による賃料の減免等について、内部留保を取崩し、分配金の安定化に努める方針
- ✓ 1口当たりNAVは85,064円と前期比+1,895円増、含み益857億円(含み益率16.4%)

2 成長戦略 資産入替によりポートフォリオのクオリティ・収益性を強化する方針

- ✓ 住居において収益性の低下が予想される物件を売却し、クオリティ・収益性の高い物件を取得
- ✓ 譲渡益の一部を内部留保することで安定的な分配金の原資を確保する方針
- ✓ 第13期実績 譲渡 住居1物件 譲渡価格9.65億円・譲渡益130百万円のうち103百万円を内部留保
取得 住居3物件 取得価格合計37.5億円、鑑定NOI利回り(加重平均) 4.9%

3 財務戦略 強固な財務基盤の維持

- ✓ 保守的な水準でのLTVコントロール方針を維持(第13期末時点LTV 45.4%)
- ✓ グリーンボンド20億円(10年・利率0.46%)を好条件で発行(2021年5月)

新型コロナウイルス感染症の影響

足許の影響は小さいが、第14期以降はホテルの変動賃料がゼロとなるなど影響が拡大する想定

	第13期(実績)	第14期・第15期(見込・想定)
オフィスビル	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルス感染症を理由に退去したテナントはいないが、経済活動の下振れ等を通じて影響を受けていると認識 賃料の減免、猶予の影響は軽微 賃料減免が分配金に与えた影響は1口当たり△0.1円 	<ul style="list-style-type: none"> リーシング活動においてはフリーレントの活用等、条件緩和も視野に検討 リモートワークが浸透するも、コミュニケーションの重要性も再認識 賃料減免として第14期に1口当たり△8円、第15期に1口当たり△6円を織込んでいる 空室リスクとして第15期に1口当たり△9円を織込んでいる
住居	<ul style="list-style-type: none"> 2020年春の緊急事態宣言時には新規契約が減少し、稼働率が低下。その後も解約率が高止まり 機動的に稼働率重視の方針とし早期回復を実現 稼働率を重視したことで礼金取得率、賃料変動率が低下 賃料の減免、猶予の影響はほぼなし 	<ul style="list-style-type: none"> 解約件数の高止まり傾向が継続しており、一進一退のマーケット環境が継続すると想定 シングルタイプが影響を受けているが国内の人口動態に変化はなく、徐々に回復する想定 一部契約でフリーレントを活用しており、稼働率の回復と比較して収益計上は遅れる見込み
(商業テナント)	<ul style="list-style-type: none"> 緊急事態宣言等により営業時間の短縮や自粛ムードが広がり飲食業、サービス業へ大きな打撃 賃料の減免、猶予の要請は一定程度発生 賃料減免が分配金に与えた影響は1口当たり△0.5円 	<ul style="list-style-type: none"> 当面は厳しいビジネス環境が継続する想定 賃料の減免、猶予は今後も一定程度発生する見込み 賃料減免として第14期に1口当たり△2円、第15期に1口当たり△1円を織込んでいる
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 世界的に国を越えた移動が制限され、インバウンド需要が蒸発 国内ではGo To Travel事業などで持ち直す時期もあったが、再び緊急事態宣言等で移動が制約され、観光需要が大幅に減少 セントレジスホテル大阪の収益連動賃料はゼロとなり、分配金に与えた影響は1口当たり△2円 	<ul style="list-style-type: none"> 国内旅行・海外旅行のいずれも移動制限・自粛等で観光産業にとって厳しい環境が継続すると想定 第14期、第15期は2ホテルとも固定賃料部分のみの収益計上を想定。変動賃料未発生の影響を各期1口当たり△62円織込んでいる ザ・リッツ・カールトン京都の変動賃料の減少分は内部留保を取り崩し分配金の安定化を図る

・ 商業テナントとは、主にオフィスビルの低層階や住居の1階部分に入居する飲食業、サービス業等を営むテナントを指します。

第13期における資産の取得・譲渡

資産の入替によりポートフォリオの収益性を強化し、譲渡益の一部を内部留保

譲渡 住居1物件 (東京23区)

譲渡価格 **965**百万円

鑑定NOI利回り **3.9%**
(譲渡価格ベース)

築年数 **13.1**年

譲渡日 2021年2月26日

R-032 エスティメゾン三軒茶屋



取得 住居3物件 (すべて名古屋市内)

取得価格合計 **3,750**百万円

鑑定NOI利回り(加重平均) **4.9%**
(取得価格ベース)

平均築年数 **10.5**年

取得日 2021年4月1日

R-115 マストスタイル東別院



R-116 グランマスト萱場



R-117 マストスタイル白壁南



ポートフォリオ・
業績への影響

物件数
+2物件

資産規模
+2,928百万円

譲渡益(第13期)
+130百万円

うち内部留保
+103百万円

想定NOI(第14期)
(第13期比)
+82百万円

LTV(第13期末)
45.4%
(前期比+0.3%)

ポートフォリオサマリー

■ ポートフォリオ分散状況 (第13期末時点・取得価格ベース)

➢ 用途別内訳

ホテル
(2物件)
7.3%

- ・セントレジスホテル大阪(本町ガーデンシティ)
- ・ザ・リッツ・カールトン京都

資産規模
123 物件
5,358 億円

オフィスビル
(7物件)
45.8%

- ・ガーデンシティ品川御殿山
- ・本町ガーデンシティ
- ・本町南ガーデンシティ
- ・赤坂ガーデンシティ
- ・御殿山 SHビル
- ・広小路 ガーデンアベニュー
- ・HK淀屋橋ガーデンアベニュー

住居
(115物件)
46.8%

- ・プライムメゾン白金台タワー
- ・エスティメゾン大島
- ・エスティメゾン銀座
- ・プライムメゾン銀座イースト
- 他 111 物件

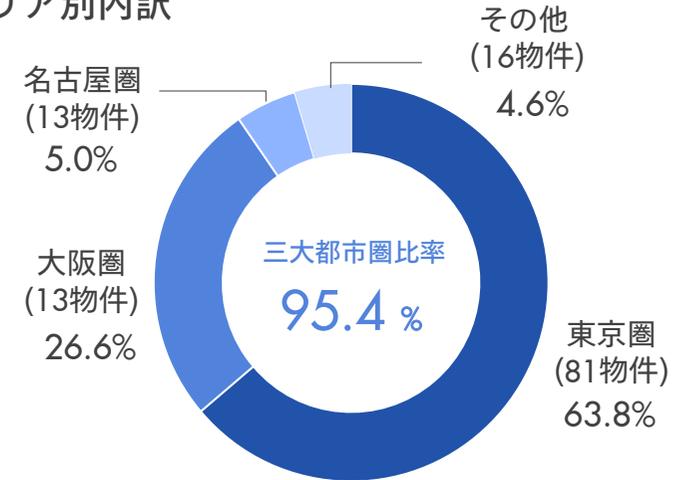
積水ハウスグループからの取得比率 76.0%
4,070億円 / 62物件



積水ハウス 3,852億円 / 46物件
積水ハウス不動産(6社) 218億円 / 16物件

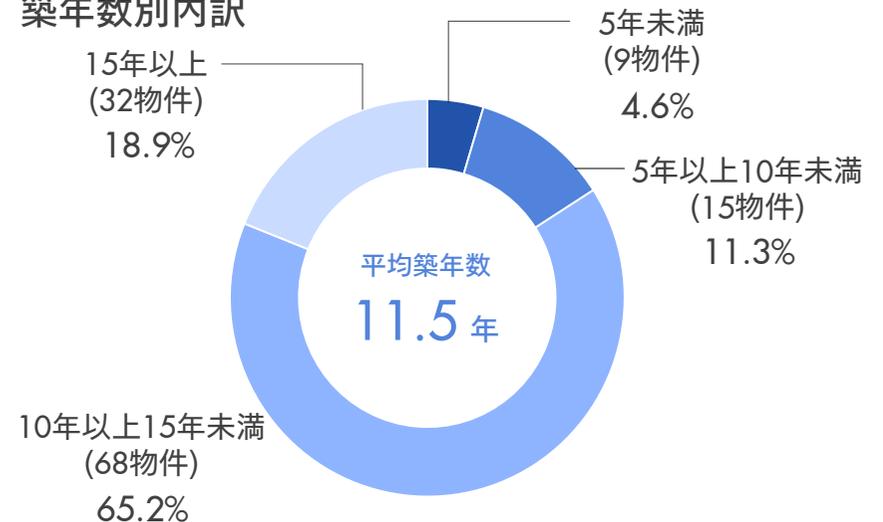
- ・用途別内訳は本町ガーデンシティのオフィスビル部分とホテル部分は各1物件として用途別の物件数を算出
- ・築年数別内訳はエスティメゾン横浜青葉台のノース棟、サウス棟の建築時期が異なるため、それぞれ1物件として算出

➢ エリア別内訳



三大都市圏比率
オフィスビル100% 住居 90.2% ホテル100%

➢ 築年数別内訳



平均築年数
オフィスビル 10.8年 住居 12.4年 ホテル 9.1年

2021年4月期(第13期) 決算概要

■ 公表予想比

住居1物件の譲渡益に加え、新型コロナウイルス感染症の影響を保守的に見立てていたことによる費用の減少を主因に公表予想を上回って着地

(百万円)

	第13期実績	前期比	公表予想比	前期実績	公表予想値 (2020年12月15日)
営業収益	15,055	+228	+186	14,826	14,868
営業利益	7,989	+120	+274	7,868	7,714
経常利益	7,103	+110	+288	6,993	6,814
当期純利益	7,103	+110	+288	6,992	6,814
内部留保取崩額	184	△49	△39	233	223
内部留保積立額	△103	△103	△103	-	-
分配総額	7,183	△42	+145	7,226	7,037
1口当たり当期純利益	1,656円	+26円	+68円	1,630円	1,588円
1口当たり分配金	1,675円	△10円	+34円	1,685円	1,641円

内部留保残高(第13期分配金支払後)：1,401百万円(RTA 675百万円・圧縮積立金 726百万円)

	NOI		NOI利回り		期中平均稼働率	
	第13期実績	前期比	第13期実績	前期比	第13期実績	前期比
オフィスビル	5,208百万円	+68百万円	4.2%	-	99.6%	△0.3pt.
住居	5,694百万円	+22百万円	4.6%	-	96.6%	+0.2pt.
ホテル	784百万円	△14百万円	4.0%	△0.1pt.	100%	-
ポートフォリオ全体	11,687百万円	+76百万円	4.4%	-	97.5%	+0.1pt.

第13期業績の主な変動要因

前期比

公表予想比

オフィスビル

賃貸事業収入の増加	+96百万円
附加使用料収入の減少	△40百万円
水道光熱費の減少	+25百万円
管理委託料の増加	△9百万円

管理委託料の減少	+28百万円
租税公課の減少	+10百万円

住居

譲渡益の計上(譲渡1物件)	+130百万円
賃貸事業収入の増加(取得3物件)	+19百万円
賃貸事業収入の増加(既存物件)	+27百万円
修繕費の増加	△9百万円

譲渡益の計上(譲渡1物件)	+130百万円
賃貸事業収入の増加(取得3物件)	+19百万円
その他雑収入の増加(保険金収入)	+34百万円
修繕費の減少(保守的な費用想定)	+21百万円

ホテル

賃貸事業収入の減少(StR大阪の収益連動賃料)	△8百万円
-------------------------	-------

修繕費の減少(保守的な費用想定)	+5百万円
------------------	-------

販売費及び一般管理費

資産運用報酬の増加	△44百万円
-----------	--------

資産運用報酬の増加	△50百万円
-----------	--------

営業外損益

営業外収益の減少(消費税還付金)	△9百万円
------------------	-------

営業外費用の減少(支払利息)	+13百万円
----------------	--------

業績予想(2021年10月期(第14期)・2022年4月期(第15期))

- 第14期、第15期共にホテルの変動賃料がゼロになるなど、マイナス要因があるが、内部留保を活用することで分配金の安定化を図る

(百万円)

	第14期予想	第13期実績比	第15期予想	第14期予想比
営業収益	14,578	△476	14,521	△56
営業利益	7,452	△536	7,392	△59
経常利益	6,540	△562	6,481	△58
当期純利益	6,540	△562	6,481	△58
内部留保取崩額	531	+347	487	△44
内部留保積立額	-	+103	-	-
分配総額	7,072	△111	6,969	△102
1口当たり当期純利益	1,524円	△132円	1,511円	△13円
1口当たり分配金	1,649円	△26円	1,625円	△24円

内部留保残高 (第15期分配金支払後) : 381百万円 (RTA 304百万円・圧縮積立金 77百万円)

	NOI		NOI利回り		期中平均稼働率	
	第14期予想	第15期予想	第14期予想	第15期予想	第14期予想	第15期予想
オフィスビル	5,043百万円	4,968百万円	4.1%	4.0%	98.4%	98.4%
住居	5,635百万円	5,686百万円	4.5%	4.5%	96.3%	96.5%
ホテル	514百万円	510百万円	2.6%	2.6%	100%	100%
ポートフォリオ全体	11,193百万円	11,165百万円	4.2%	4.2%	96.9%	97.1%

第14期・第15期業績予想の主な変動要因

第14期 (第13期実績比)

第15期 (第14期予想比)

オフィスビル

賃貸事業収入の減少 (退去・減床)	△143百万円
附加使用料収入の増加	+41百万円
水道光熱費の増加	△21百万円
修繕費の増加	△25百万円

賃貸事業収入の減少 (空室リスク・減床)	△56百万円
附加使用料収入の減少	△37百万円
水道光熱費の減少	+12百万円
修繕費の減少	+12百万円

住居

譲渡益の剥落	△130百万円
賃貸事業収入の増加 (取得3物件の通期寄与)	+100百万円
賃貸事業収入の減少 (既存物件)	△22百万円
その他雑収入の減少 (保険金収入)	△35百万円
修繕費の増加	△30百万円

賃貸事業収入の増加	+36百万円
-----------	--------

ホテル

賃貸事業収入の減少 (RC京都の歩合賃料)	△259百万円
-----------------------	---------

販売費及び一般管理費

資産運用報酬の減少	+112百万円
-----------	---------

資産運用報酬の減少	+11百万円
-----------	--------

営業外損益

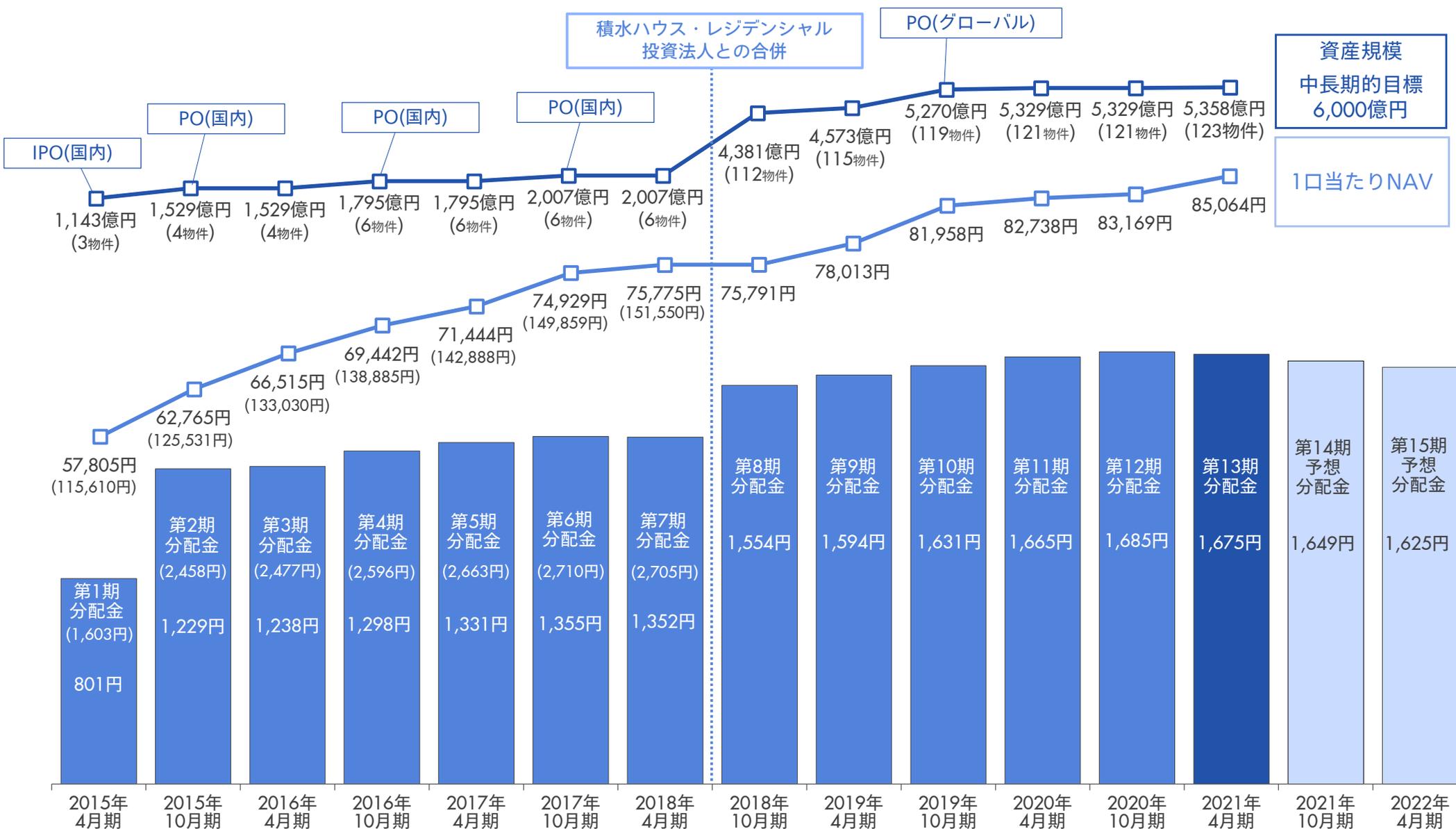
営業外費用の増加 (支払利息)	△25百万円
-----------------	--------

損益比較

(単位:百万円)

	第12期実績	第13期実績	前期実績比	公表予想比	第14期予想	当期実績比	第15期予想	第14期予想比	第13期公表予想
不動産賃貸事業収益	14,826	14,925	+98	+56	14,578	△346	14,521	△56	14,868
賃貸事業収入	14,410	14,537	+127	+29	14,196	△341	14,176	△20	14,508
その他賃貸事業収入	416	387	△29	+27	381	△5	345	△36	360
附加使用料	186	146	△40	△2	188	+42	150	△37	149
礼金収入	72	61	△11	△0	60	△1	57	△2	62
更新料収入	127	127	△0	△4	114	△12	122	+7	131
その他雑収入等	29	52	+22	+34	18	△33	15	△3	17
不動産賃貸事業費用	5,660	5,706	+45	△114	5,863	+157	5,860	△3	5,820
外注委託費	561	559	△2	+0	568	+9	569	+1	558
管理委託料	435	449	+13	△26	449	△0	435	△13	476
信託報酬	44	41	△2	+0	42	+0	45	+2	41
水道光熱費	277	249	△27	△16	277	+27	260	△16	266
公租公課	1,027	1,032	+4	△14	1,035	+3	1,055	+20	1,046
うち固都税	999	1,004	+4	△13	1,007	+2	1,027	+20	1,017
損害保険料	17	17	+0	+0	17	+0	17	△0	16
修繕費	291	302	+11	△31	366	+64	357	△9	333
その他賃貸事業費用	561	585	+24	△28	627	+41	614	△13	614
減価償却費	2,444	2,468	+23	+1	2,478	+10	2,503	+25	2,466
不動産賃貸事業損益	9,165	9,218	+53	+170	8,714	△503	8,661	△53	9,048
不動産等売却益	-	130	+130	+130	-	△130	-	-	-
販売費及び一般管理費	1,297	1,359	+62	+26	1,262	△97	1,269	+6	1,333
うち資産運用報酬	984	1,029	+44	+50	917	△112	905	△11	979
営業利益	7,868	7,989	+120	+274	7,452	△536	7,392	△59	7,714
営業外収益	10	1	△9	+1	0	△0	0	-	0
営業外費用	885	886	+1	△13	911	+25	910	△1	899
経常利益	6,993	7,103	+110	+288	6,540	△562	6,481	△58	6,814
当期純利益	6,992	7,103	+110	+288	6,540	△562	6,481	△58	6,814
資本的支出	591	654	+63	+31	719	+64	803	+84	623
不動産賃貸事業収益(オフィス)	6,223	6,274	+50	+8	6,173	△100	6,077	△96	6,265
(住居)	7,716	7,772	+56	+47	7,786	+13	7,826	+39	7,725
(ホテル)	886	878	△8	-	618	△259	618	-	878
不動産賃貸事業損益(オフィス)	4,321	4,387	+66	+81	4,219	△168	4,142	△77	4,305
(住居)	4,168	4,170	+2	+79	4,105	△64	4,134	+28	4,091
(ホテル)	676	660	△15	+9	389	△271	384	△5	651

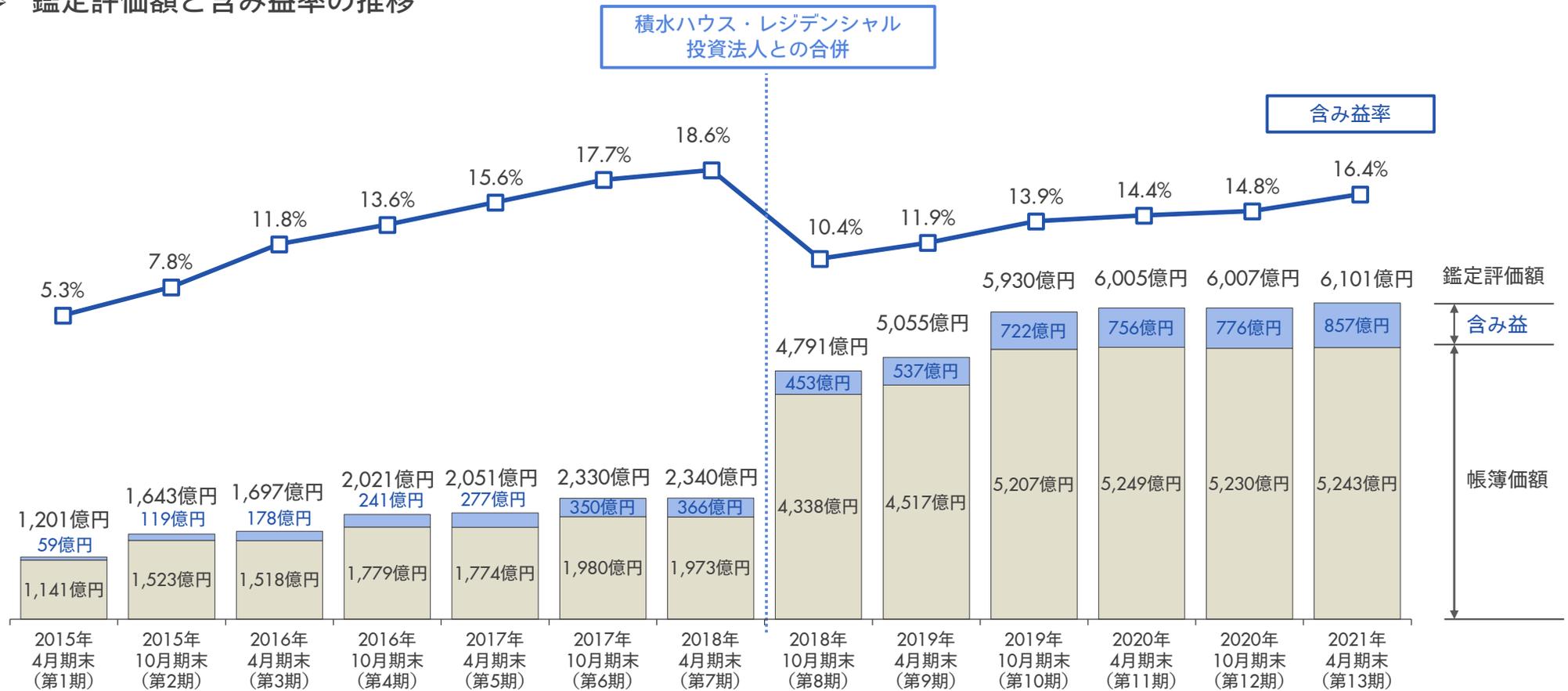
1口当たり分配金とNAVの推移



・ 第7期以前の1口当たり分配金及びNAVは、2018年5月1日に投資口1口につき2口の割合の投資口分割を実施したため、投資口分割調整前の実績値である括弧内の数値を2で除した金額を記載

鑑定評価額の推移

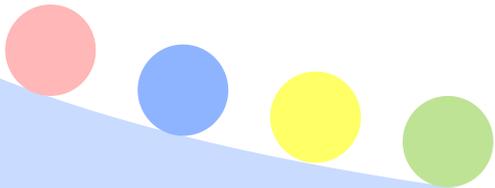
➤ 鑑定評価額と含み益率の推移



➤ 第13期鑑定評価額のアセットタイプ別内訳

	オフィスビル		住居		ホテル		ポートフォリオ全体	
	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比
鑑定評価額	2,955億円	+0億円	2,742億円	+65億円	403億円	△0億円	6,101億円	+65億円
平均キャップレート	3.4%	—	4.0%	△0.1pt.	3.5%	—	3.7%	—
含み益	571億円	+7億円	273億円	+73億円	12億円	△0億円	857億円	+81億円
含み益率	23.9%	+0.4pt.	11.1%	+2.9pt.	3.3%	—	16.4%	+1.6pt.

Portfolio Status



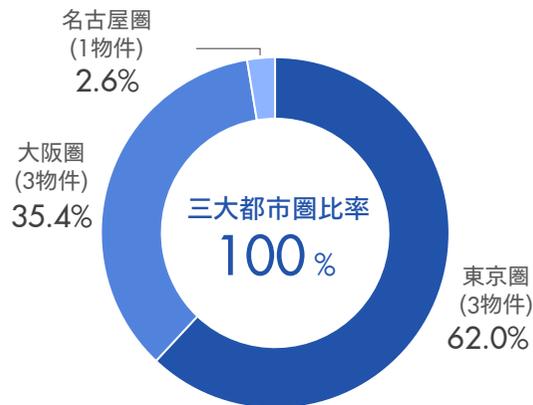
オフィスビルポートフォリオ状況

▶ ポートフォリオ一覧

	所在	取得価格		賃貸可能面積		エンドテナント平均賃料単価(円/坪)		エンドテナント稼働率	
		(百万円)	占有比	(㎡)	占有比	第12期末	第13期末	第12期末	第13期末
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.4%	38,577.99	6.9%	26,629	26,626	100%	100%
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4%	12,472.81	2.2%	30,119	30,125	100%	95.9%
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.2%	29,657.53	5.3%	22,610	22,690	100%	99.2%
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	7.2%	17,006.94	3.0%	31,703	32,009	99.7%	99.7%
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8%	4,554.52	0.8%	17,847	17,950	100%	100%
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	0.8%	23,722	23,618	100%	100%
御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.6%	19,999.97	3.6%	30,000	30,000	100%	100%
オフィスポートフォリオ合計		245,500	45.8%	126,712.51	22.6%	26,825	26,880	100.0%	99.4%
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定ML契約(パススルー化時期未定)						29,280	29,280	100%	100%
オフィスポートフォリオ合計(賃料固定ML考慮後)						26,502	26,514	100%	99.4%

▶ 分散状況(取得価格ベース)

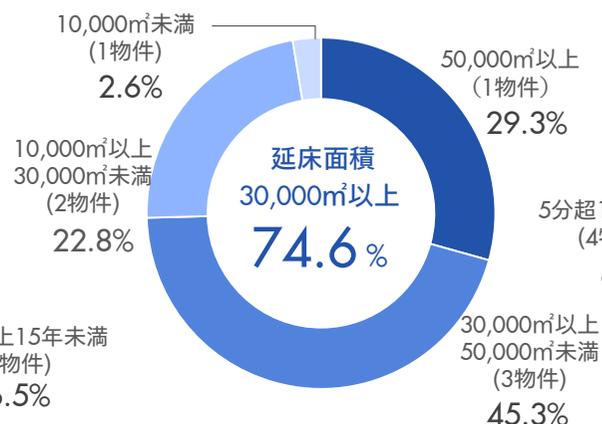
✓ エリア別内訳



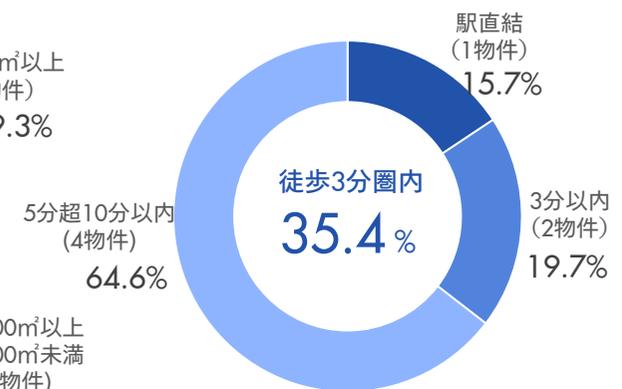
✓ 築年数別内訳



✓ 延床面積別内訳



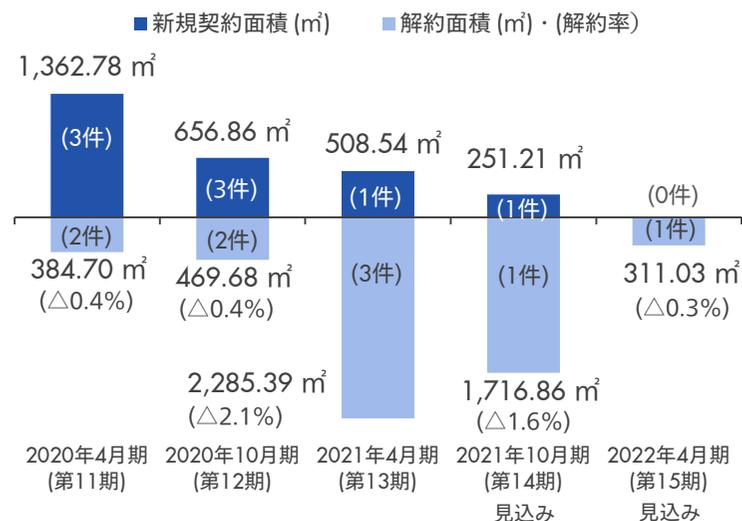
✓ 最寄駅からの徒歩分数



- 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定MLの契約期間は2022年5月18日まで(途中解約は可能)
- 取得価格及び賃貸可能面積の占有比については、ポートフォリオ全体に対する比率を記載しています。

オフィスビルテナント更新状況

➤ 解約・新規契約の動向 (減床・増床含む)

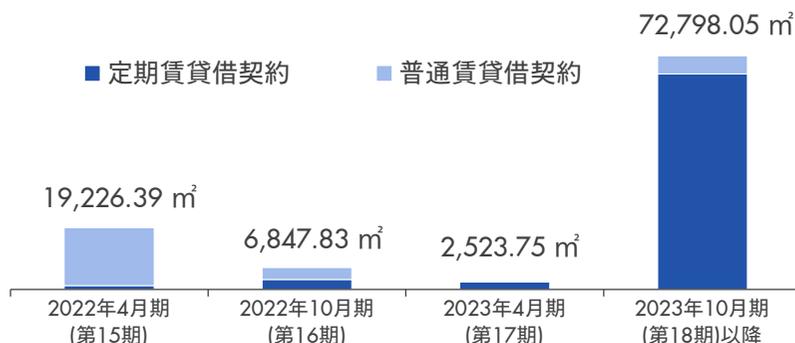


➤ 更新実績

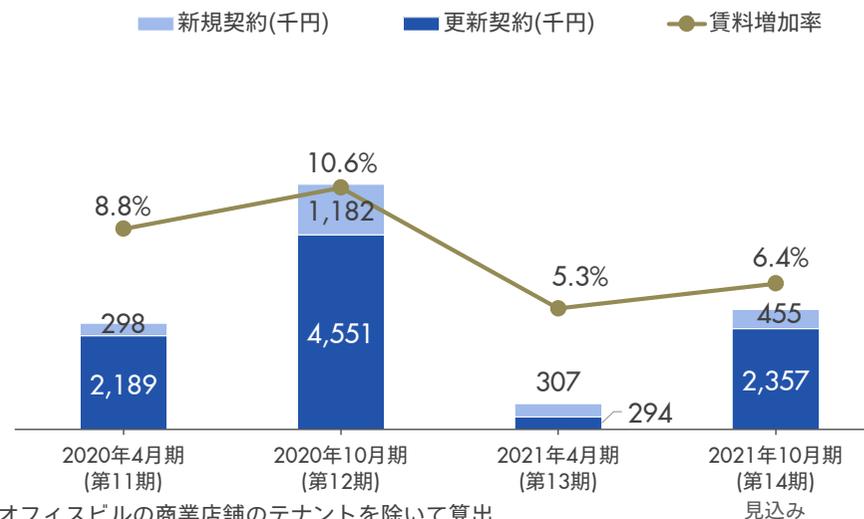
	2020年10月期 (第12期)	2021年4月期 (第13期)	2021年10月期 (第14期想定)
更新予定区画	10,331.23m ² (12件)	2,143.63m ² (6件)	14,379.16m ² (6件)
更新区画	9,861.55m ² (11件)	875.33m ² (4件)	12,662.30m ² (6件)
退去区画	△343.54m ² (1件)	△1,268.30m ² (2件)	- (-)
減床	△126.14m ² (1件)	- (-)	△1,716.86m ² (1件)
増額で更新	7,867.68m ² (9件)	777.96m ² (3件)	5,781.45m ² (3件)
減額で更新	- (-)	- (-)	- (-)
同額で更新	1,993.87m ² (2件)	97.37m ² (1件)	6,880.85m ² (3件)

➤ 第15期以降の更新予定

定期賃貸借契約割合 74.1%
 平均賃貸借契約期間 7.2年
 平均残存期間 3.7年



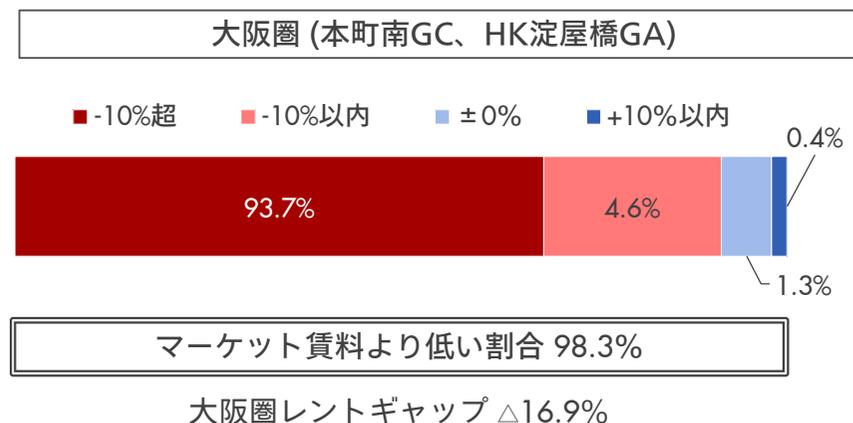
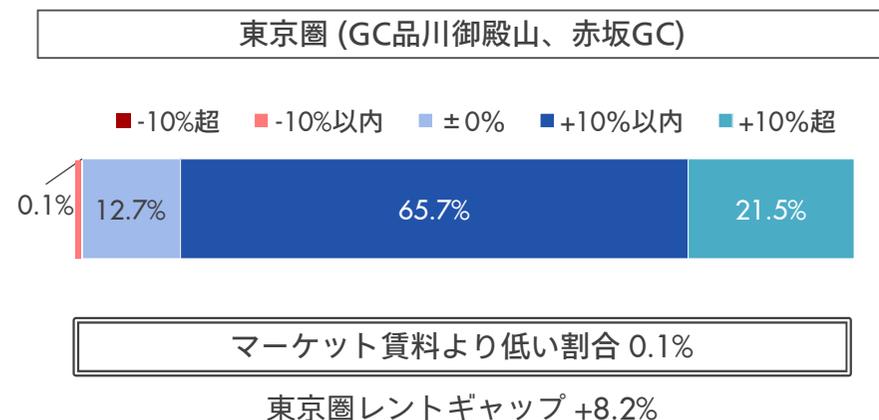
➤ 賃料動向 (月額賃料ベースの増額)



- 本ページは賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)のエンドテナント及び各オフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出
- 解約率は賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)を除く賃貸可能面積ベースで算出
- 第15期以降の更新予定面積には解約予定テナントの面積を含みます。
- 賃料動向は共益費込みの月額賃料を、新規契約は従前テナント賃料(物件取得時点の空室は除く)と比較し、更新契約は更新前賃料と比較し算出。
- 賃料増加率は賃料が増額となった区画を対象として算出

オフィスビルテナント属性状況

➤ レントギャップの状況



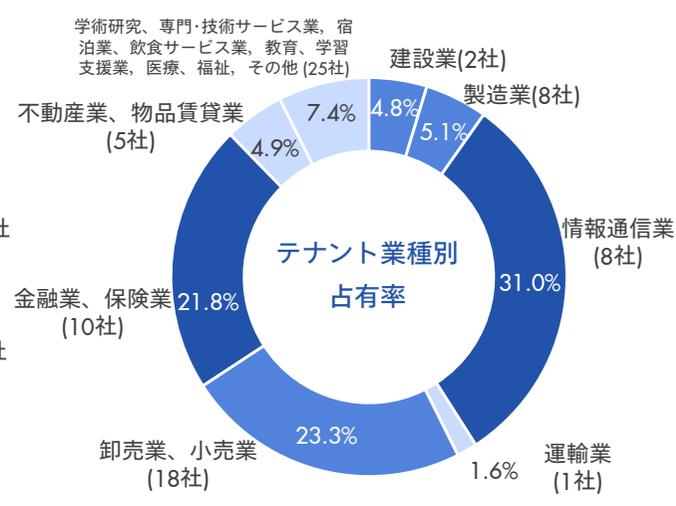
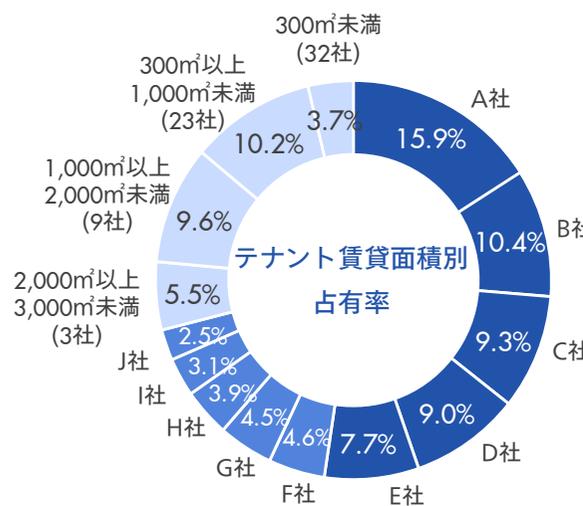
➤ エンドテナントの分布 (対象：第13期末時点オフィスポートフォリオ全体のエンドテナント77社)

✓ 賃貸面積比率上位5社テナント 52.4%

	業種	賃貸面積	入居先
A社	情報通信業	19,999.97 m ²	御殿山SHビル
B社	情報通信業	13,126.72 m ²	GC品川御殿山
C社	卸売業、小売業	11,769.00 m ²	本町GC
D社	卸売業、小売業	11,366.43 m ²	GC品川御殿山
E社	金融業、保険業	9,690.83 m ²	本町南GC

✓ 賃貸面積比率上位10社テナント 71.0%

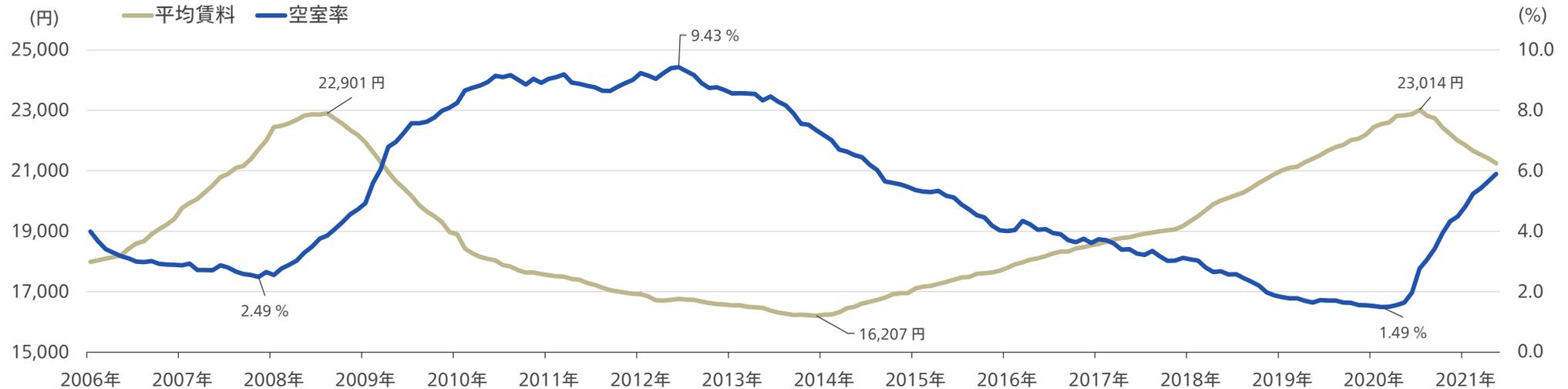
	占有率	入居テナント
GC品川御殿山	24.0%	B社、D社、F社
本町南GC	16.1%	E社、G社、H社
御殿山SHビル	15.9%	A社
本町GC	9.3%	C社
赤坂GC	3.1%	I社
広小路GA	2.5%	J社



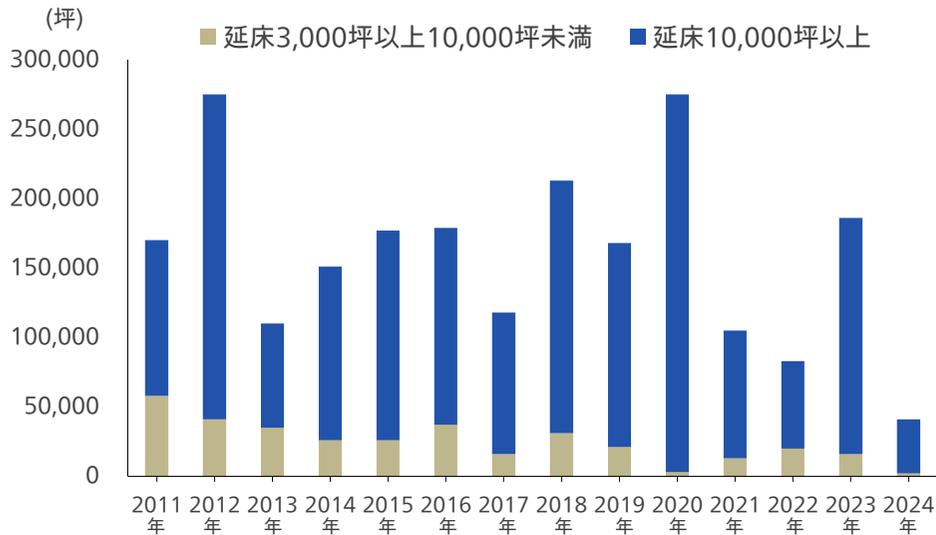
- レントギャップは第13期末時点のオフィスビルポートフォリオを基に一棟貸しテナント物件の御殿山SHビル及び賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)を除いて算出
- エンドテナントの分布は第13期末時点のオフィスビルポートフォリオを基に算出
- エンドテナントの業種分類については「日本標準産業分類」を基に本資産運用会社が作成

オフィスマーケット状況(東京都心部)

東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



東京23区のオフィスビル新規供給量



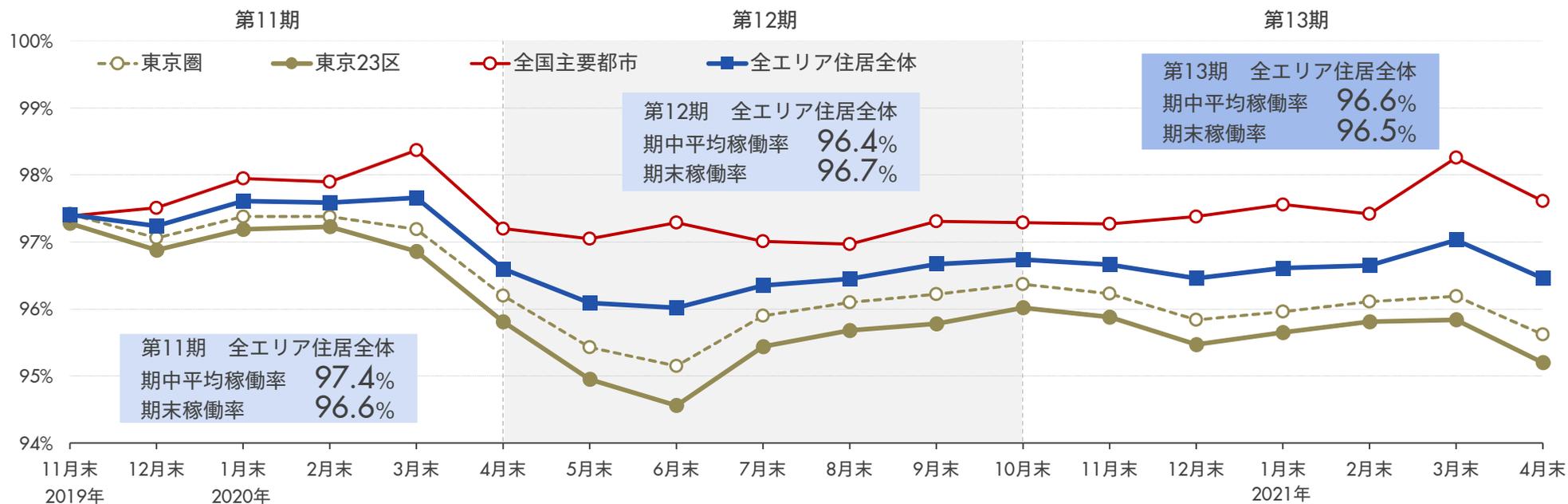
首都圏主要駅の通勤ピーク時間帯の利用状況



- 「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」を基に本資産運用会社が作成
- 「東京23区のオフィスビル新規供給量」は、株式会社ザイマックス不動産総合研究所「オフィス新規供給量2021」を基に本資産運用会社が作成
- 「首都圏主要駅の通勤ピーク時間帯の利用状況」は、国土交通省「各日の駅の利用状況(首都圏・関西圏：速報値)」を基に本資産運用会社が作成

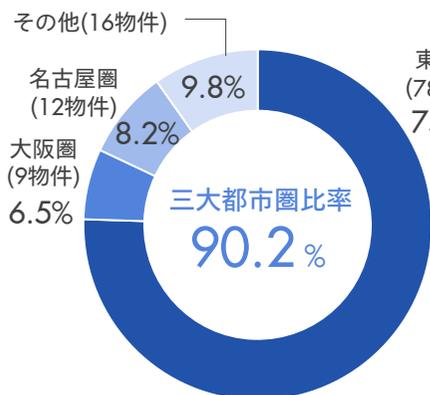
住居ポートフォリオ状況

住居ポートフォリオ稼働率

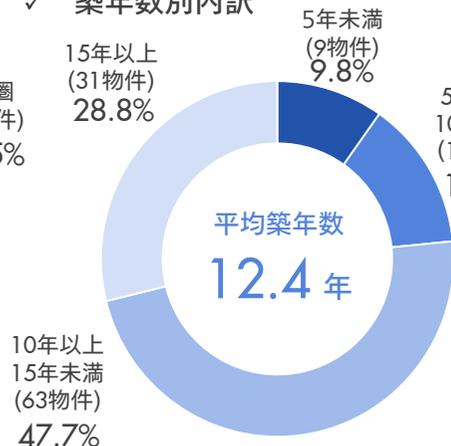


分散状況 (部屋タイプ内訳を除き、取得価格ベース)

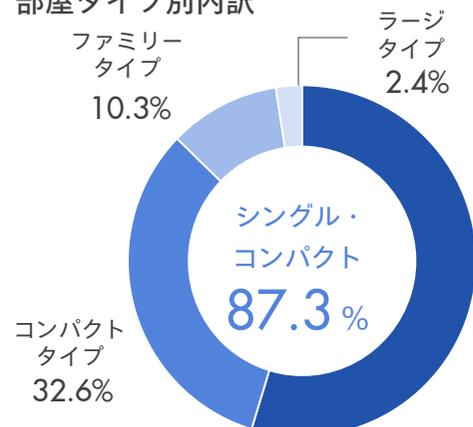
エリア別内訳



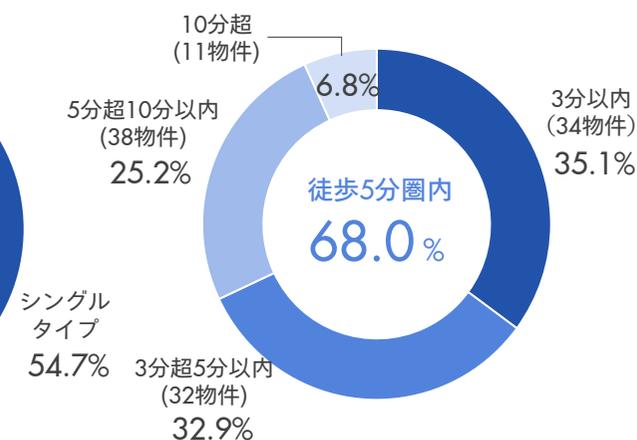
築年数別内訳



部屋タイプ別内訳



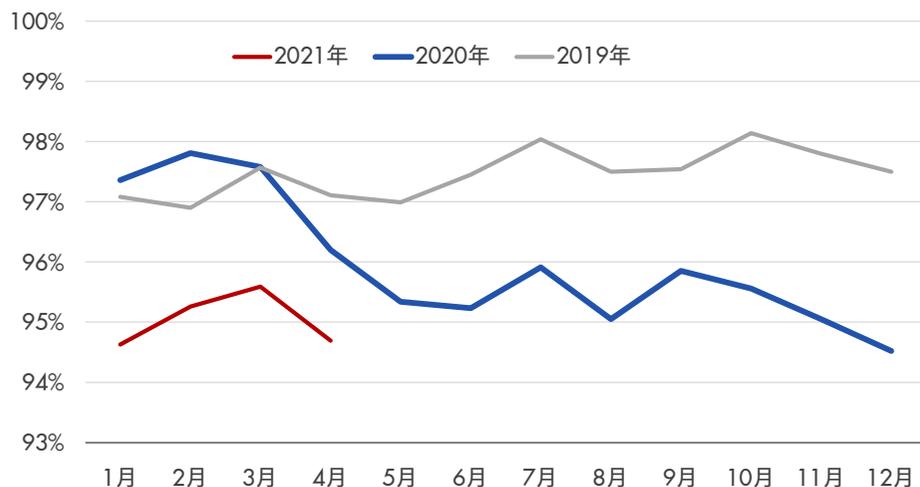
最寄駅からの徒歩分数



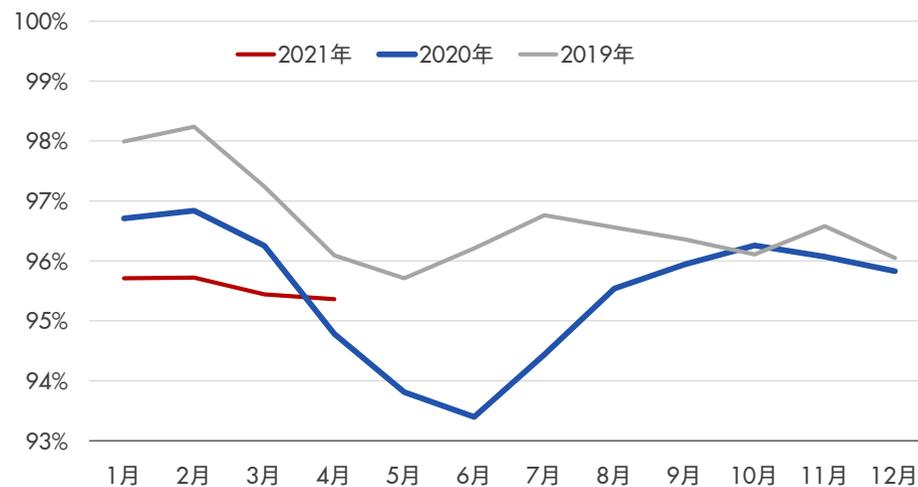
部屋タイプ別内訳はサブリース・一棟貸物件を除いた住居(店舗・事務所を除く)を対象として算出

住居 部屋タイプ別の稼働率の状況(東京23区)

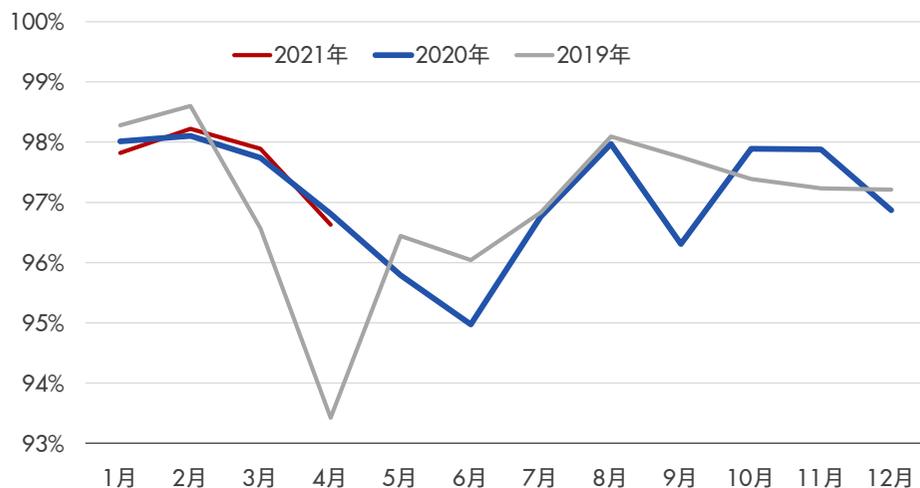
➤ シングルタイプ



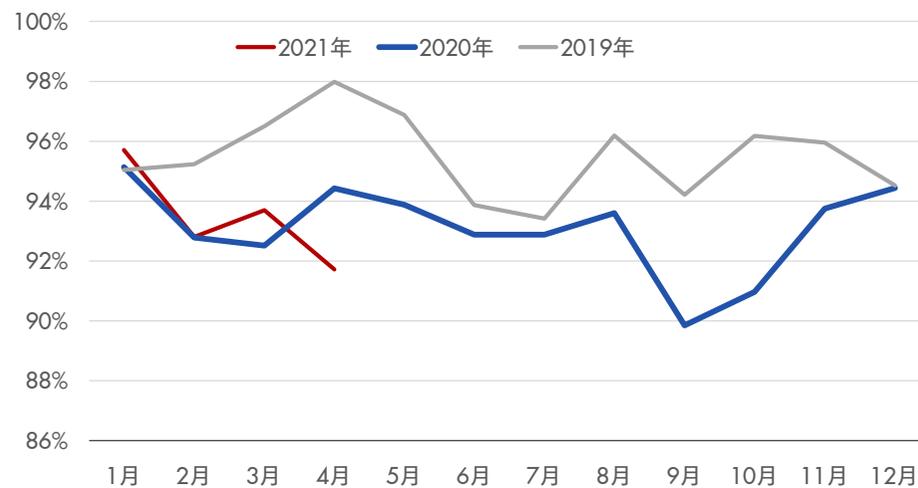
➤ コンパクトタイプ



➤ ファミリータイプ



➤ ラージタイプ



・ 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P56参照

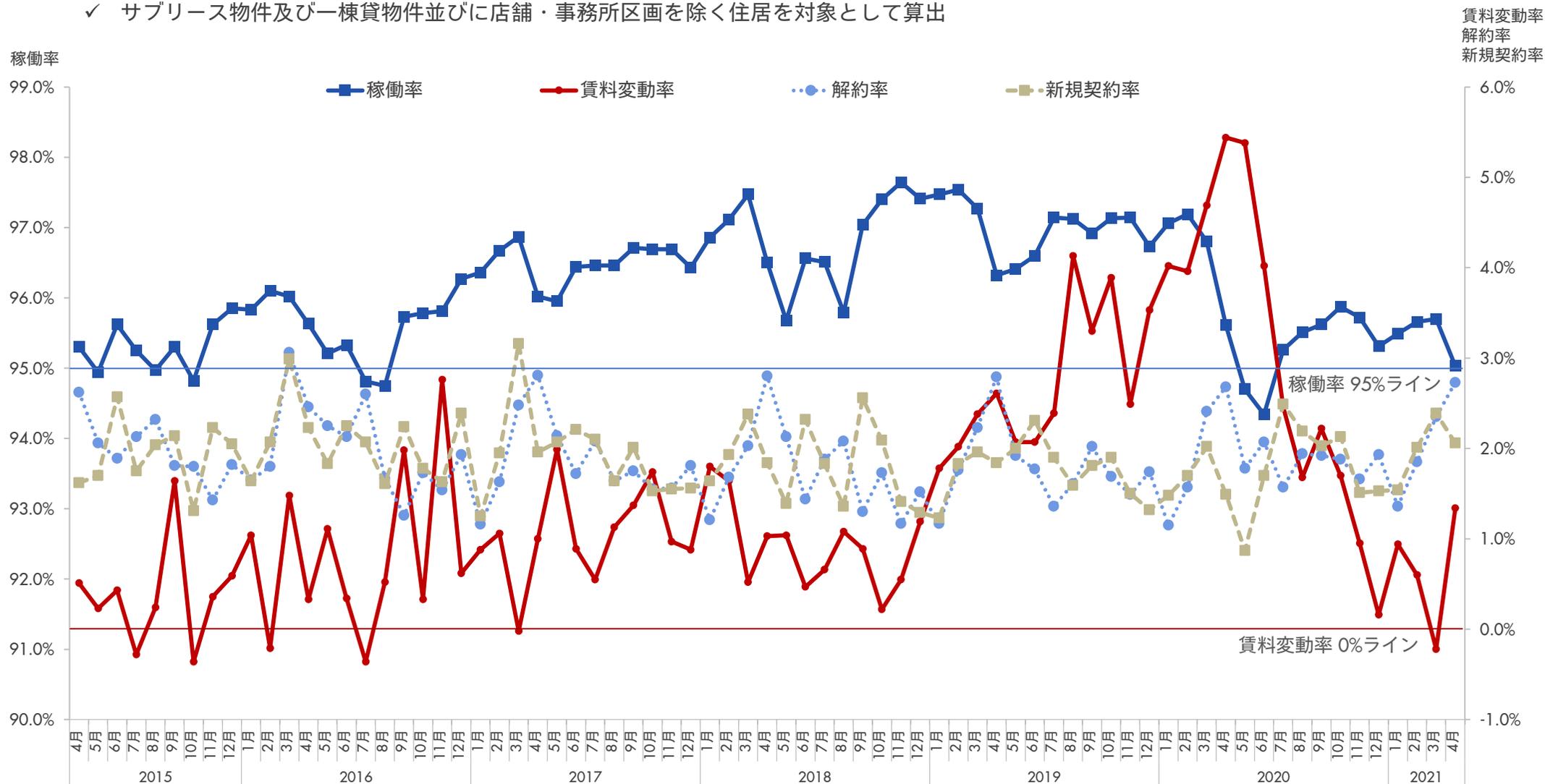
住居ポートフォリオの月次動向(東京23区)

2021年3月は新規契約率、解約率がともに上昇し、従来の動きに回帰

稼働率、賃料変動率の動きから需給は緩んでいると判断し、当面は稼働率を重視した運用を継続

➤ 稼働率・賃料変動率(新規契約時)・解約率の月次推移(東京23区)

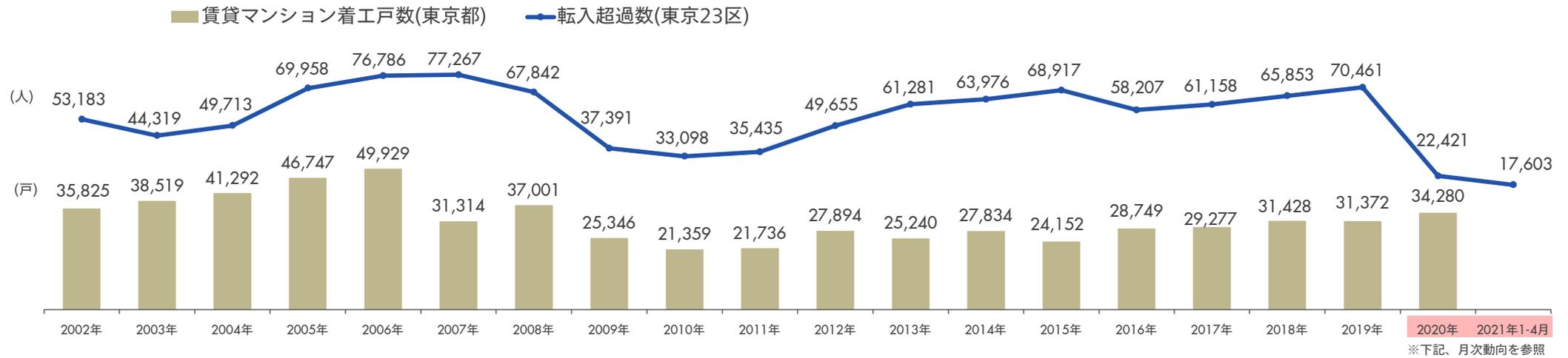
✓ サブリース物件及び一棟貸物件並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象として算出



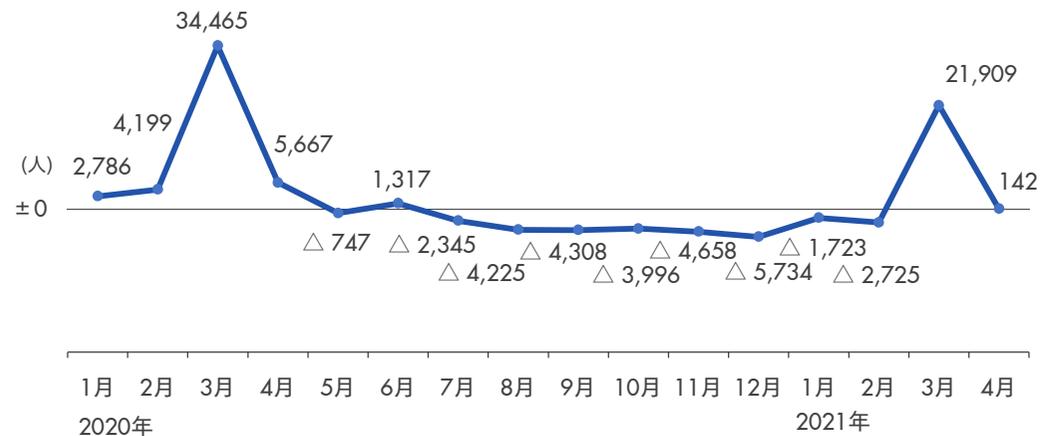
・ 新規契約率及び解約率は月次ベースで生じた新規契約面積及び解約面積の合計を賃貸可能面積(サブリース物件及び一棟貸物件並びに店舗・事務所区画を除く)で除して算出

住居マーケット状況(東京23区)

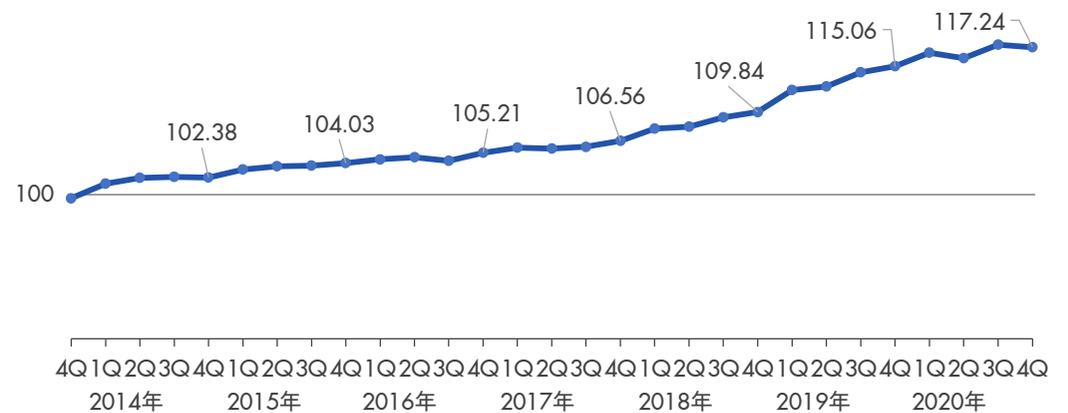
➤ 人口増減(東京23区・日本人・年次) 及び 賃貸マンション着工戸数(東京都・年次)



➤ 人口増減(東京23区・日本人・月次)



➤ マンション賃料インデックス(東京23区・四半期)

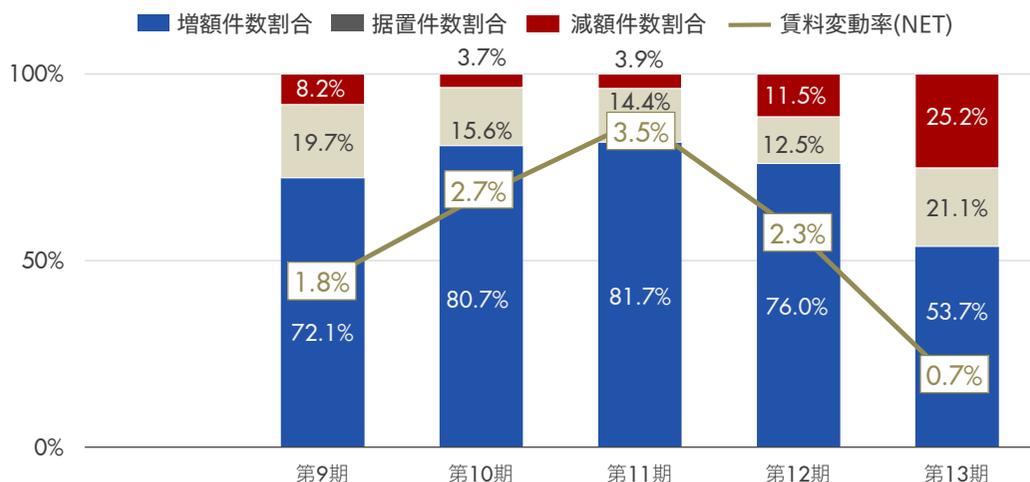


- 賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成
- 人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成
- マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料」を基に本資産運用会社が作成
2013年第4四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出

住居ポートフォリオの賃料動向

新規契約の賃料動向

	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
新規契約賃料合計 (件数)	104,912千円 (814件)	124,809千円 (891件)	107,545千円 (764件)	119,721千円 (845件)	121,341千円 (897件)
賃料増額合計 (件数)	2,214千円 (587件)	3,610千円 (719件)	3,855千円 (624件)	3,721千円 (642件)	2,441千円 (482件)
賃料減額合計 (件数)	△370千円 (67件)	△321千円 (33件)	△202千円 (30件)	△1,024千円 (97件)	△1,644千円 (226件)
賃料変動額(NET)	1,844千円	3,288千円	3,653千円	2,697千円	797千円

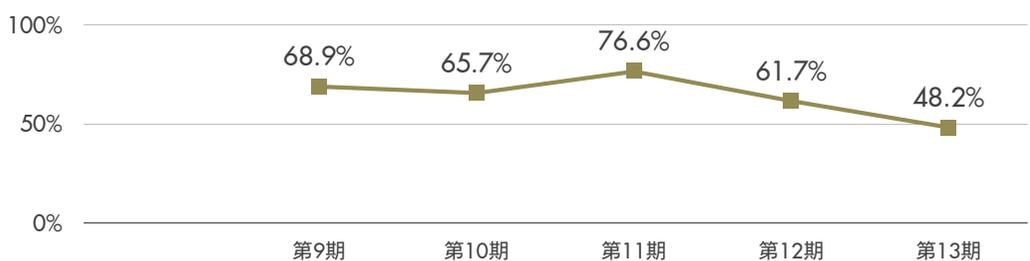


更新契約の賃料動向

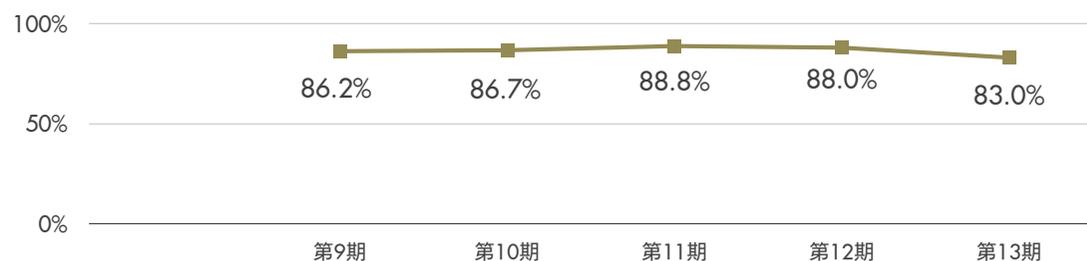
	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
更新契約賃料合計 (件数)	170,609千円 (1,361件)	147,741千円 (1,121件)	200,119千円 (1,615件)	170,266千円 (1,296件)	172,063千円 (1,345件)
賃料増額合計 (件数)	211千円 (126件)	411千円 (161件)	638千円 (368件)	1,022千円 (400件)	728千円 (322件)
賃料減額合計 (件数)	— (—)	— (—)	△8千円 (1件)	— (—)	— (—)
賃料変動額(NET)	211千円	411千円	630千円	1,022千円	728千円



礼金取得率



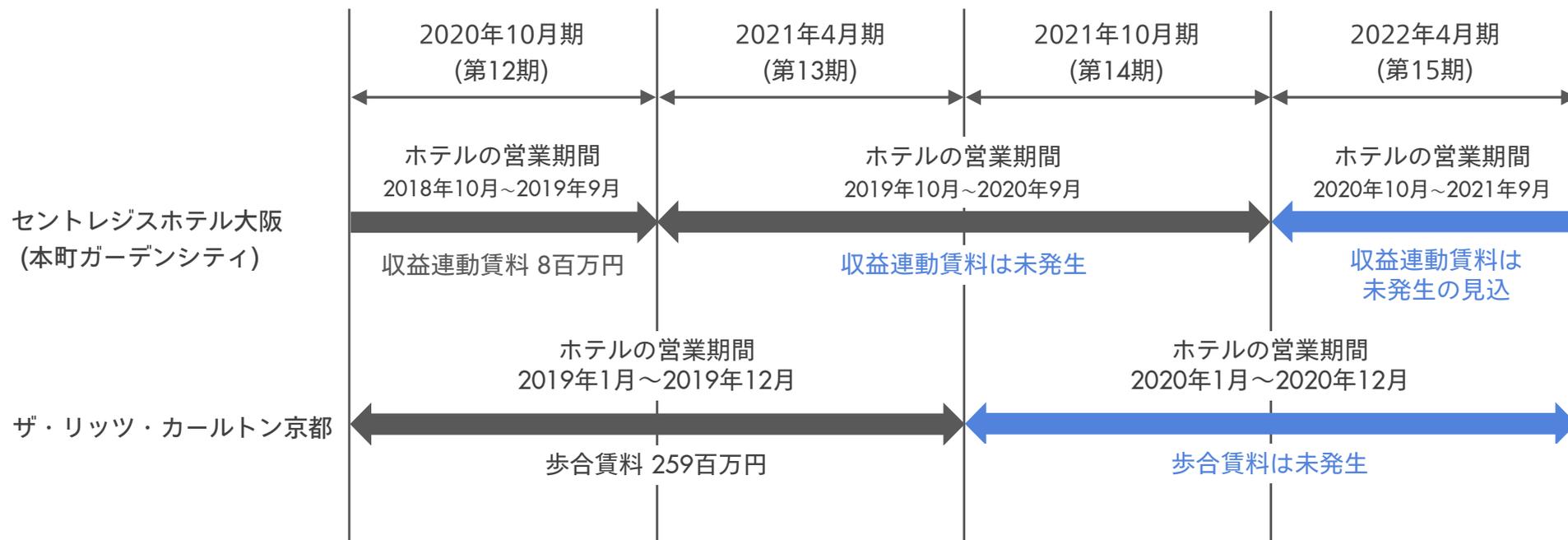
更新率



• 新規契約及び更新契約の賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出

ホテルポートフォリオ状況

- 新型コロナウイルス感染症の影響により営業状況が悪化したことに伴い、セントレジスホテル大阪では第13期以降、ザ・リッツ・カールトン京都では第14期以降に変動賃料が未発生となる見込み
 - ザ・リッツ・カールトン京都の歩合賃料の減少については内部留保を取崩して分配金の安定化に努める方針
- ホテルの営業期間と収益の関係

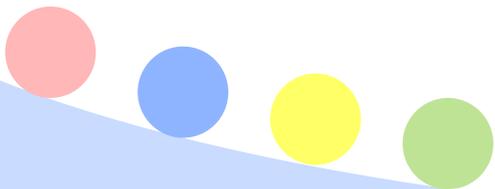


➤ 各期におけるホテル賃料

	第12期実績	第13期実績	第14期予想	第15期予想
セントレジスホテル大阪	410百万円	402百万円	402百万円	402百万円
うち収益連動賃料の額	(8百万円)	(-百万円)	(-百万円)	(-百万円)
うち固定賃料の額	(402百万円)	(402百万円)	(402百万円)	(402百万円)
ザ・リッツ・カールトン京都	475百万円	475百万円	215百万円	215百万円
うち歩合賃料の額	(259百万円)	(259百万円)	(-百万円)	(-百万円)
うち固定賃料の額	(215百万円)	(215百万円)	(215百万円)	(215百万円)

ザ・リッツ・カールトン京都の第14期・第15期の歩合賃料については、第13期実績との差額259百万円を内部留保を活用し各期で分配する方針

Financial Base



財務の状況①

➤ 主な財務指標

	2021年6月15日時点	第12期末時点
有利子負債総額	2,529 億円	2,499 億円
長期負債比率	98.8 %	100 %
固定金利比率	97.1 %	96.6 %
平均調達年数	7.1 年	7.1 年
平均残存年数	3.7 年	3.7 年
平均調達金利	0.61 %	0.63 %

LTV(総資産ベース)	45.4%	(第13期末時点)
	45.1%	(第12期末時点)

➤ 格付の状況

- 株式会社日本格付研究所(JCR) AA (安定的)
- 株式会社格付投資情報センター(R&I) AA- (安定的)

➤ コミットメントラインの状況

- 三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行 150億円(極度額)

➤ 主な組入れグローバルインデックス

- FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series
- MSCI Japan Small Cap Index
- Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index
- S&P Global Property
- GPR 250 Index/ GPR 250 REIT Index
- 東証REIT Core指数

➤ ファイナンス実績 (2020年12月16日～2021年6月15日)

• 借入金

借入先	借入金額	利率	借入日	返済年数
三菱UFJ銀行	2 億円	0.284%	2021年2月26日	4.5年
三菱UFJ銀行	3 億円	0.5585%		8年
みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 福岡銀行 信金中央金庫 七十七銀行 静岡銀行	46 億円	0.294% (金利スワップ固定)	2021年2月26日	4.5年
みずほ銀行 三井住友銀行 みずほ信託銀行 りそな銀行 農林中央金庫 池田泉州銀行 山口銀行 広島銀行	48 億円	0.5685% (金利スワップ固定)		8年
三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友銀行	30 億円	変動 (全銀協1か月日本円 TIBOR+0.170%)	2021年4月1日	1年

• 投資法人債

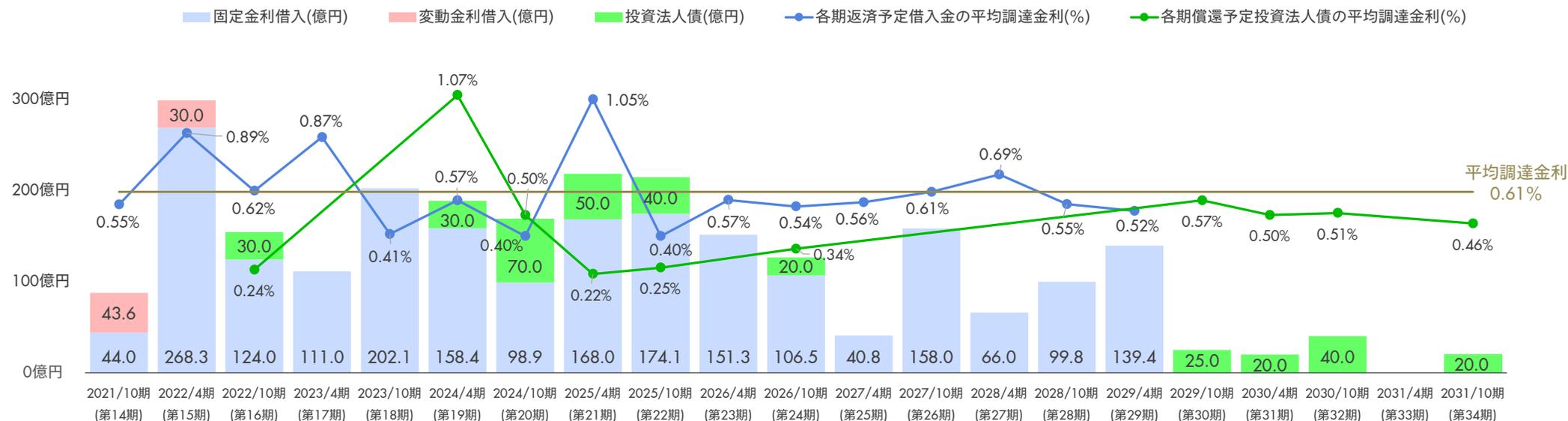
投資法人債	発行額	利率	発行年月日	年限
グリーンボンド (第9回債)	20 億円	0.460%	2021年5月19日	10年

- グリーンボンドとはグリーンプロジェクト(環境配慮型投融資案件)に要する資金を調達する為に発行する債券をいい、上記グリーンボンドはグリーンボンドフレームワークに基づき発行しています。当該フレームワークについては、第三者機関であるサステナビリティクスからセカンドパーティー・オピニオンを取得しています。

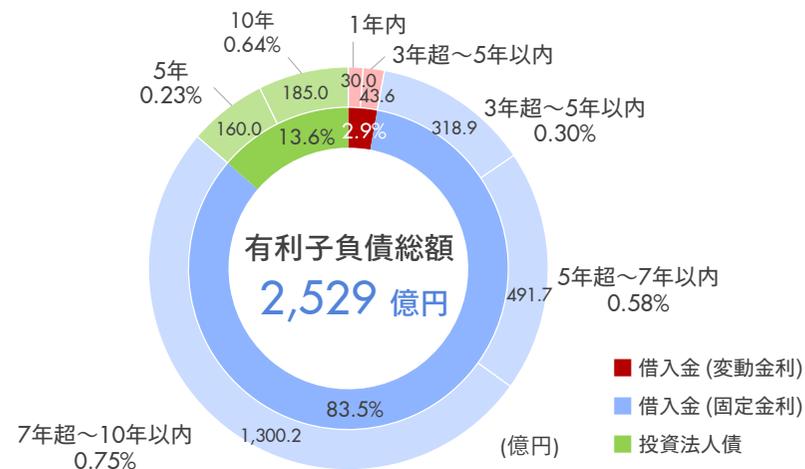
財務の状況②

(2021年6月15日現在)

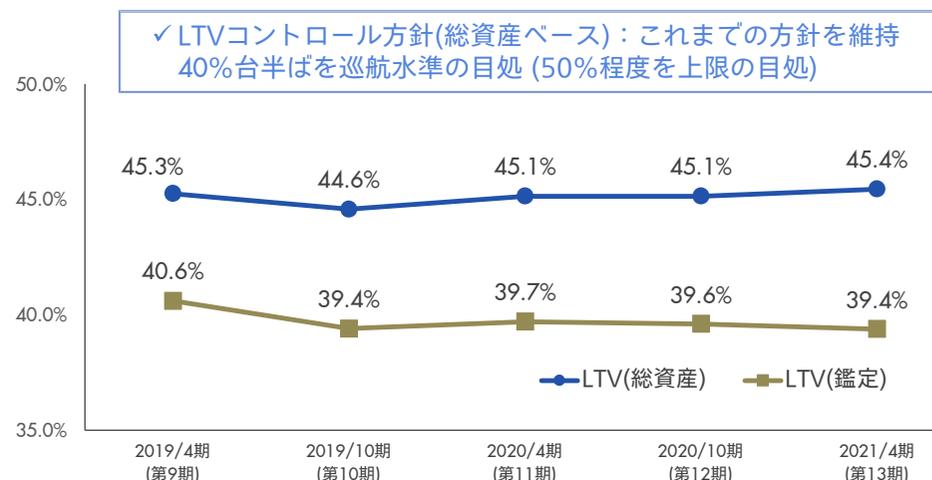
返済期限の分散状況



調達期間の分散状況

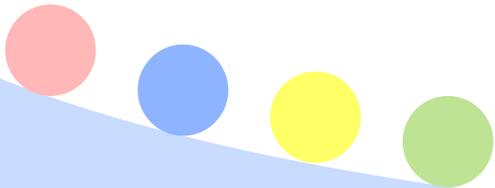


LTVの推移 (各期末時点)



返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2021年6月15日現在において適用される利率(金利スワップ契約の借入は固定化された利率)を各期に返済予定の借入金及び償還予定の投資法人債の発行額を用いて加重平均し年率換算して算出。有利子負債総額に対する「平均調達金利」は前述の基準日において適用される利率(金利スワップの適用も前述と同じ)を有利子負債総額にて加重平均し年率換算して算出

Growth Strategy



内部留保の取崩し方針

■ 税会不一致の解消及び分配金の安定化のため、内部留保の取崩しを継続して実施する方針

- 新型コロナウイルス感染症の影響による収益減への対応
 - ・ ザ・リッツ・カールトン京都の第14期・第15期の収益減に対して活用
第13期と比較して生じた差額全額に対し、内部留保を取崩し分配する方針
 - ・ 商業テナント等からの賃料減額要請による収益減に対して活用
テナントからの賃料減免要請に対しては昨今の状況を鑑み、柔軟かつ慎重に対応する方針
- オフィスのリーシング施策への対応
 - ・ オフィステナントの更新時に一時的な収益減等が生じる場合は、内部留保残高を考慮の上、分配方針を決定
- 合併以降継続的に発生する税会不一致については、当面の間一時差異等調整積立金(RTA)を取崩して対応することで課税負担の発生を回避する方針
- RTAの取崩し満了後については一時差異等調整引当額(ATA)として利益超過分配を行い、税会不一致による課税負担の発生を回避する方針(第17期までRTAの取崩しが可能と想定)

各期分配金支払後の内部留保残高及び内部留保取崩予定・想定

(百万円)

	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	第22期
内部留保期末残高	1,401	869	381	圧縮積立金残高により変動						
うちRTA残高	675	501	304	89	-					
うち圧縮積立金残高	726	368	77	未定						
内部留保取崩額	80	531	487	圧縮積立金取崩額により変動						
うちRTA取崩額	157	173	197	214	89					
うち圧縮積立金取崩額	26	358	290	第17期までに取崩す方針						
圧縮積立金積立額	103	-	-	-	-					
ATAによる利益超過分配					143	238	254	254	259	256
税会不一致相当額	154	170	196	214	232	238	254	254	259	256

成長戦略

■ 当面の分配金目標について

現在の状況を踏まえ、当面は内部留保を活用し分配金水準の安定化を重視する方針を継続

(資産の入替の過程で譲渡益が発生した場合は、圧縮積立金として内部留保することで将来の分配金原資を拡充)

■ 当面の運用方針について

新型コロナウイルス感染症による影響や不動産マーケットの動向を慎重に見極め、適切にLTV水準をコントロールしながら、資産の入替戦略によりポートフォリオの質的向上を推進

外部成長

- ・ 厳選投資の姿勢を維持しながら、オフィスビル・住居中心のポートフォリオ構築
- ・ ポートフォリオの質的向上に繋がる資産の入替戦略も引き続き状況を見ながら進めていく

内部成長

- ・ オフィスビルは空き区画のリースアップ及び契約更新を着実に進めていく
- ・ 住居は稼働率重視の運用を継続するが、マーケット状況を注視し増額改定に努める
- ・ ホテルは運営会社とのリレーションを強化し国内需要の取り込みを図る

財務戦略

- ・ 引き続き資金調達手段の多様化及びリファイナンス時の金融コスト削減の姿勢を推進
- ・ LTV水準については、40%台半ばを巡航水準の目処として保守的にコントロールする方針

ESG方針

- ・ マテリアリティ毎に設定したKPI達成に向けた取組みを積極的に推進
- ・ 主要ESG関連インデックスへの組入れを目指す

積水ハウスの都市再開発事業

■ スポンサー事業とのかかわり

✓ SHRは積水ハウスグループの事業戦略において、開発型ビジネスの都市開発事業の出口戦略として機能

- ・ 積水ハウスが保有又は開発する不動産の売却に関する優先交渉権
- ・ 積水ハウス不動産各社が保有する居住用不動産の売却に関する優先交渉権
- ・ 積水ハウスとの共有持分については個別に優先交渉権

対象物件	所在地	未取得準共有持分
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	51.00%

✓ 保有資産の一部につき積水ハウスグループにPM業務を委託
 ・ 積水ハウスグループへのPM委託物件：86物件 (住居物件のうち73.2%)

積水ハウスグループの第5次中期経営計画 (2020年3月発表)

✓ 開発型事業の事業戦略

- ・ ROAを意識した物件の開発
- ・ 資産回転率の向上と優良土地の取得により安定経営を図る

✓ 都市再開発事業

【方針】 安定的なパイプラインの確保と出口戦略の強化

- 【地域】
- ・ 大都市圏では都市再開発事業に積極参画し、ホテル事業・商業施設を中心とした開発を実施
 - ・ 首都圏を中心にプライムメゾン等の単身向け賃貸マンションを展開し、短期回転型事業に注力
 - ・ 地方では、自治体と連携し、道の駅プロジェクトによる地方創生を展開

➤ 積水ハウスのプライムメゾン

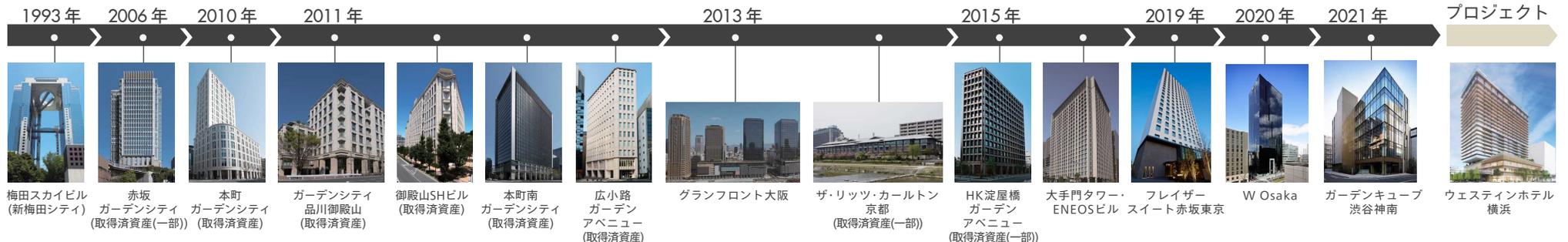
竣工済 8物件・1,093戸

建築中 8物件・739戸

企画済 7物件



➤ 積水ハウスの主な都市再開発事業プロジェクト (プライムメゾン除く)



- ・ 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。
- ・ 本ページに記載の未取得資産 (準共有持分を含む) 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。
- ・ 上記には積水ハウスと他の事業者との共同事業も含まれます。また、建築中物件及び未完成プロジェクトについては完成予想図を掲載しているため、実際と異なるケースがあります。

ESGへの取組み① 外部認証及び国際イニシアチブ

GRESB評価への参加

- GRESBメンバーシップへの加入
- GRESBリアルエステイト評価 (2020年) 4年連続での「Green Star」を取得
- GRESB開示評価 (2020年) 最上位の「A」を取得



グリーン認証の取得

- DBJ Green Building認証の取得 すべて「3 Stars」以上で51物件 (オフィスビル5物件、住居46物件)
- CASBEE不動産評価認証の取得 すべて最上位評価「S(素晴らしい)」 (オフィスビル5物件)



責任投資原則(PRI)への署名

- 本資産運用会社として責任投資原則(PRI)の考えに賛同し署名(2019年3月)
- PRIの定める目標へコミットし、ESGの取組みを深める



TCFDへの賛同

- 本資産運用会社としてTCFD提言への賛同を表明 (2020年7月)
- 気候変動がもたらすリスクと機会の分析を行い、TCFDの枠組みに沿った対応を推進



MSCI ESG格付が「A」に格上げ

- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となる、MSCI ESG格付が「A」に向上 (2021年6月)

国連グローバル・コンパクトへの支持を表明

- 積水ハウスグループにおいて「国連グローバル・コンパクト」の10原則の支持を表明

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

- 本投資法人及び本資産運用会社ともに最高評価の「Sランク」を取得
- CO2排出量削減への取組み、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などが高評価

環境(Environment)

➤ CO₂排出量の削減

- ・ **目標** (目標年2030年)
ポートフォリオのCO₂排出量(原単位)
2018年度対比**20%**削減
- ・ 太陽光発電パネルやLED照明、遮熱と断熱の機能を有するLow-eペアガラス等、環境に配慮した設備の導入

太陽光発電パネル 設置 7 物件

LED照明 設置 93 物件

省エネエアコン 設置 87 物件

- ・ LED照明及び省エネエアコンの導入による
住居ポートフォリオへの効果
年間CO₂排出量約 5.4% 削減見込み(2018年度対比)

太陽光発電パネル



プライムメゾン 御殿山イースト

LED照明



HK淀屋橋ガーデンアベニュー

Low-eペアガラス



本町南ガーデンシティ

- ・ オフィス物件において環境負荷の低減に向け、
CO₂削減ポテンシャル診断を実施

➤ 環境性能に優れた不動産への投資

- ・ グリーン認証取得割合**55.2%** (2021年6月15日現在)
- ・ 目標：2030年までに認証取得割合を**70%**へ引き上げ



プライムメゾン横浜日本大通



プライムメゾン 御殿山イースト



本町ガーデンシティ
(オフィスビル部分)



ガーデンシティ品川御殿山

・ DBJ Green Building認証再取得による格上げ住居4物件

省エネルギーへの取り組みとして環境に配慮した設備を導入



プライムメゾン浅草橋



DBJ Green Building
2021

DBJ Green Building
2020



2017



プライムメゾン高見

社会(Social)

社会貢献活動

従業員と会社の共同寄付制度
「積水ハウスマッチングプログラム」



従業員が給与から希望する金額を積み立て、それに積水ハウスが同額の助成金を加えて寄付する「積水ハウスマッチングプログラム」を実施



「こども基金」

次世代を担うこどもたちを育成することを目的とし、こどもたちの健全な育成に関わる活動を支援

カンボジアの農村部で暮らす子どもたちへ教育システム推進活動



「環境基金」

環境問題の解決に寄与することを目的とし、温暖化防止、生態系保全や資源循環に関わる活動を支援

3.11の津波の被害を受けた千葉県山武市での海岸林再生活動

防災対策や地域活性化への貢献

- ・ 災害救援自動販売機の設置
- ・ AED (自動体外式除細動器)の設置
- ・ シェアサイクルの導入
- ・ 献血イベントへの会議室提供



テナントの安心・安全・快適性

テナント満足度調査の実施 (2021年調査結果)

- ・ 住居：「概ね満足」、「大いに満足」の回答は合計約**85%**
立地の利便性、周辺環境の良さ、居室のデザイン・雰囲気が高評価
- ・ オフィス：回答した**全テナント**が「満足している」と回答
建物のグレード・仕様、外装、エントランス等の内装が高評価

新型コロナウイルス感染症への取り組み

在宅勤務によるリモートワークの導入、WEB会議の活用、防疫休暇制度
オフィス内に飛沫防止パネル、パーテーションの設置、消毒作業および従業員の検温の徹底

ガバナンス(Governance)

投資主利益と連動した取り組み

- ・ 積水ハウスによる投資口保有 (セIMUMボート出資)

積水ハウスの保有投資口数 (保有比率)	200,750口 (4.7%)
------------------------	--------------------

- ・ 資産運用報酬の一部にパフォーマンス型を採用

① 総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型
総資産額 × (年率0.14% + 対東証REIT指数パフォーマンス連動料率) ^{注1}
② DPU及び営業利益連動型
(DPU ^{注2} × 営業利益 ^{注3} × 0.002%) × 2 (分割割合)

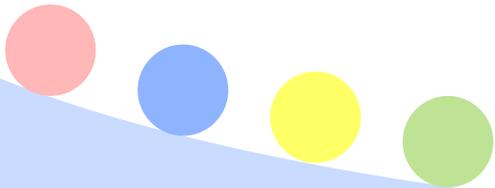
ステークホルダーへの情報開示と対話

- ・ ESGレポートの発行
- ・ ウェブサイトに個人投資家向けページを新たに作成、情報発信を強化
- ・ 個人投資家向けオンラインセミナーに参加
- ・ 非対面方式で機関投資家に対し積極的なIRを実施し、コミュニケーションを維持



注1：本投資法人の投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンス比較により料率が変動します。
注2：運用報酬②控除前の分配可能金額を発行済投資口総数で除して算出した金額をいいます。
注3：運用報酬②控除前の営業利益です。

Appendix



貸借対照表

	第12期 (2020年10月31日)	第13期 (2021年4月30日)		第12期 (2020年10月31日)	第13期 (2021年4月30日)
			(単位：千円)		
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	9,424,900	10,572,674	営業未払金	1,030,204	706,342
信託現金及び信託預金	19,008,771	19,136,112	短期借入金	-	3,000,000
営業未収入金	184,706	172,760	1年内返済予定の長期借入金	29,710,000	35,590,000
前払費用	226,584	240,044	未払金	1,129,034	1,184,669
その他	449	624	未払費用	186,325	192,116
貸倒引当金	△1,805	△1,914	未払法人税等	585	583
流動資産合計	28,843,605	30,120,301	未払消費税等	257,594	229,907
固定資産			前受金	707,223	686,522
有形固定資産			デリバティブ債務	29,558	50,169
信託建物	174,776,368	176,427,935	その他	109,267	88,569
減価償却累計額	△15,046,546	△17,338,960	流動負債合計	33,159,794	41,728,880
信託建物 (純額)	159,729,822	159,088,974	固定負債		
信託構築物	1,571,922	1,598,252	投資法人債	32,500,000	32,500,000
減価償却累計額	△215,642	△247,163	長期借入金	187,732,000	181,852,000
信託構築物 (純額)	1,356,279	1,351,088	信託預り敷金及び保証金	14,127,690	14,118,413
信託機械及び装置	2,236,271	2,249,222	デリバティブ債務	228,253	123,070
減価償却累計額	△233,151	△284,113	その他	60,558	26,510
信託機械及び装置 (純額)	2,003,120	1,965,109	固定負債合計	234,648,502	228,619,994
信託車両運搬具	153	153	負債合計	267,808,297	270,348,874
減価償却累計額	△96	△134			
信託車両運搬具 (純額)	57	19	純資産の部		
信託工具、器具及び備品	439,351	545,942	投資主資本		
減価償却累計額	△77,651	△118,298	出資総額	149,210,081	149,210,081
信託工具、器具及び備品 (純額)	361,700	427,644	剰余金		
信託土地	357,199,586	359,142,655	出資剰余金	128,598,415	128,598,415
信託建設仮勘定	61,142	-	任意積立金		
有形固定資産合計	520,711,708	521,975,492	圧縮積立金	746,169	649,425
無形固定資産			一時差異等調整積立金	969,369	832,707
信託借地権	2,424,896	2,399,470	任意積立金合計	1,715,539	1,482,132
その他	4,010	3,941	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	6,992,995	7,103,009
無形固定資産合計	2,428,906	2,403,411	剰余金合計	137,306,950	137,183,557
投資その他の資産			投資主資本合計	286,517,031	286,393,638
差入敷金及び保証金	790,700	790,715	評価・換算差額等		
長期前払費用	544,128	596,753	繰延ヘッジ損益	△257,812	△173,239
その他	467,324	458,272	評価・換算差額等合計	△257,812	△173,239
投資その他の資産合計	1,802,153	1,845,740	純資産合計	286,259,219	286,220,398
固定資産合計	524,942,768	526,224,644			
繰延資産			負債純資産合計	554,067,516	556,569,273
投資法人債発行費	146,200	131,998			
投資口交付費	134,941	92,328			
繰延資産合計	281,142	224,326			
資産合計	554,067,516	556,569,273			

• 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12期		第13期	
	自 2020年 5月 1日 至 2020年 10月31日		自 2020年 11月 1日 至 2021年 4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	14,410,200		14,537,588	
その他賃貸事業収入	416,488		387,419	
不動産等売却益	-		130,080	
営業収益合計	14,826,689		15,055,088	
営業費用				
賃貸事業費用	5,660,925		5,706,053	
資産運用報酬	984,709		1,029,670	
資産保管手数料	10,367		10,368	
一般事務委託手数料	48,244		48,207	
役員報酬	3,600		3,600	
貸倒引当金繰入額	146		284	
その他営業費用	250,145		267,820	
営業費用合計	6,958,139		7,066,004	
営業利益	7,868,549		7,989,083	
営業外収益				
受取利息	130		143	
未払分配金戻入	898		915	
還付消費税等	9,375		-	
営業外収益合計	10,403		1,059	
営業外費用				
支払利息	662,166		640,664	
投資法人債利息	62,894		72,701	
融資関連費用	102,079		113,927	
投資口交付費償却	42,613		42,613	
投資法人債発行費償却	11,642		14,202	
その他	3,956		2,419	
営業外費用合計	885,352		886,528	
経常利益	6,993,600		7,103,614	
税引前当期純利益	6,993,600		7,103,614	
法人税、住民税及び事業税	605		605	
法人税等合計	605		605	
当期純利益	6,992,995		7,103,009	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,992,995		7,103,009	

・ 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。

主要経営指標の推移

決算期 年月	第9期 2019年4月期	第10期 2019年10月期	第11期 2020年4月期	第12期 2020年10月期	第13期 2021年4月期
運用日数 (日)	181	184	182	184	181
営業収益 (百万円)	12,369	14,683	14,590	14,826	15,055
不動産賃貸収入等 (百万円)	12,369	13,879	14,590	14,826	14,925
不動産売却益等 (百万円)	—	804	—	—	130
賃貸NOI (百万円)	9,915	11,123	11,630	11,610	11,687
減価償却費 (百万円)	2,189	2,369	2,413	2,444	2,468
当期純利益 (百万円)	5,894	7,405	6,991	6,992	7,103
資本的支出 (百万円)	638	826	650	591	654
総資産額 (百万円)	474,985	547,989	553,988	554,067	556,569
有利子負債額 (百万円)	214,932	244,242	249,942	249,942	252,942
総資産LTV (総資産有利子負債比率) (%)	45.3	44.6	45.1	45.1	45.4
鑑定LTV (%)	40.6	39.4	39.7	39.6	39.4
純資産額 (百万円)	245,695	286,192	286,323	286,259	286,220
分配総額 (百万円)	5,996	6,994	7,140	7,226	7,183
自己資本利益率(年換算値) (%)	4.8	5.5	4.9	4.8	5.0
DSCR (倍)	11.4	11.9	12.3	12.7	13.3
FFO (Funds from Operation) (百万円)	8,084	8,971	9,405	9,438	9,441
AFFO (百万円)	7,445	8,145	8,755	8,847	8,787
FFOペイアウトレシオ (%)	74.2	78.0	75.9	76.6	76.1
発行済投資口の総口数 (口)	3,762,091	4,288,666	4,288,666	4,288,666	4,288,666
1口当たり純資産額 (円)	65,308	66,732	66,762	66,747	66,738
1口当たりNAV (円)	78,013	81,958	82,738	83,169	85,064
1口当たり当期純利益 (円)	1,566	1,775	1,630	1,630	1,656
1口当たり分配金 (円)	1,594	1,631	1,665	1,685	1,675
1口当たりFFO (円)	2,148	2,091	2,193	2,200	2,201
内部留保取崩額 (百万円)	102	364	149	233	184
うち一時差異等調整積立金(RTA)取崩額 (百万円)	102	364	119	136	157
内部留保積立額 (百万円)	—	775	—	—	103
内部留保期末残高(分配金控除後) (百万円)	1,454	1,864	1,715	1,482	1,401
期末時点投資口価格(終値) (円)	80,300	99,900	66,000	73,000	91,000
インプライドキャップレート (%)	3.9	3.3	4.5	4.2	3.8
期末保有物件数 (件)	115	119	121	121	123
取得価格合計 (百万円)	457,375	527,065	532,910	532,910	535,838
鑑定評価額合計 (百万円)	505,577	593,054	600,583	600,728	610,153
含み益 (百万円)	53,794	72,294	75,653	77,652	85,777
含み益率 (%)	11.9	13.9	14.4	14.8	16.4

・ 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費

・ 総資産LTV=有利子負債額÷総資産額×100

・ 鑑定LTV=有利子負債額÷(総資産額+含み益)×100

・ 自己資本利益率=当期純利益÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100

・ DSCR=(経常利益+支払利息・投資法人債利息+減価償却費±不動産等売却損益)÷利息の支払額

・ FFO=当期純利益+当期減価償却費±不動産等売却損益±特別損益

・ AFFO=FFO-資本的支出

・ FFOペイアウトレシオ=分配金総額÷FFO

・ 1口当たりNAV=(期末純資産額+含み益-分配総額)÷発行済総投資口数の総口数

・ 1口当たり当期純利益=当期純利益÷日数により加重計算した平均投資口数

・ インプライドキャップレート=NOI(年換算)÷(期末時価総額+有利子負債額+預り敷金保証金-現預金)

第13期取得資産の概要

2021年4月1日に名古屋市内に所在する住居3物件を取得 取得価格合計37.5億円 鑑定NOI利回り(加重平均) 4.9%

R-115

マストスタイル東別院



- 名古屋市営地下鉄名城線「東別院」駅から徒歩約8分に位置
- 東別院など多くの寺院が存在する落ち着いたエリアに所在
- 若者文化の発信地「大須」エリアにも近接

取得価格	不動産鑑定評価額 (2020年12月1日時点)	鑑定NOI利回り
2,190百万円	2,200百万円	4.9%

所在地	愛知県名古屋市中区松原三丁目16番4号
構造/階数	RC造/地上15階(2009年2月竣工)
賃貸可能面積	4,856.22㎡(賃貸可能戸数175戸)
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (賃料固定型)

R-116

グランマスト萱場



- 名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅から徒歩約11分に位置
- 大型商業施設や大学等の文教施設が集積したエリアに所在

取得価格	不動産鑑定評価額 (2020年12月1日時点)	鑑定NOI利回り
900百万円	926百万円	5.2%

所在地	愛知県名古屋市千種区萱場二丁目16番17号
構造/階数	RC造/地上10階(2012年2月竣工)
賃貸可能面積	2,170.80㎡(賃貸可能戸数27戸)
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (パススルー型)

R-117

マストスタイル白壁南



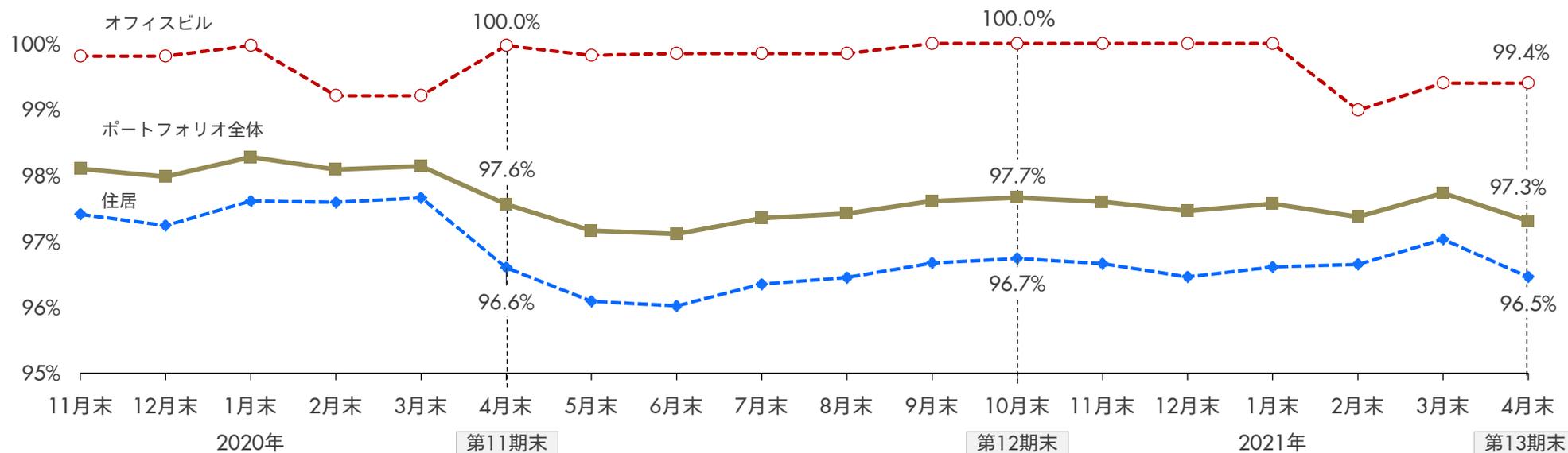
- 名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅から徒歩約9分に位置
- 名古屋市中心部「名駅」エリアへの交通利便性は良好
- 「栄」エリアへは徒歩でのアクセスも可能

取得価格	不動産鑑定評価額 (2020年12月1日時点)	鑑定NOI利回り
660百万円	665百万円	4.7%

所在地	愛知県名古屋市中区種木町三丁目70番
構造/階数	RC造/地上7階(2014年1月竣工)
賃貸可能面積	1,240.28㎡(賃貸可能戸数13戸)
ML会社(ML種別)	積水ハウス不動産中部株式会社 (賃料固定型)

ポートフォリオ稼働率

用途別稼働率の月次推移



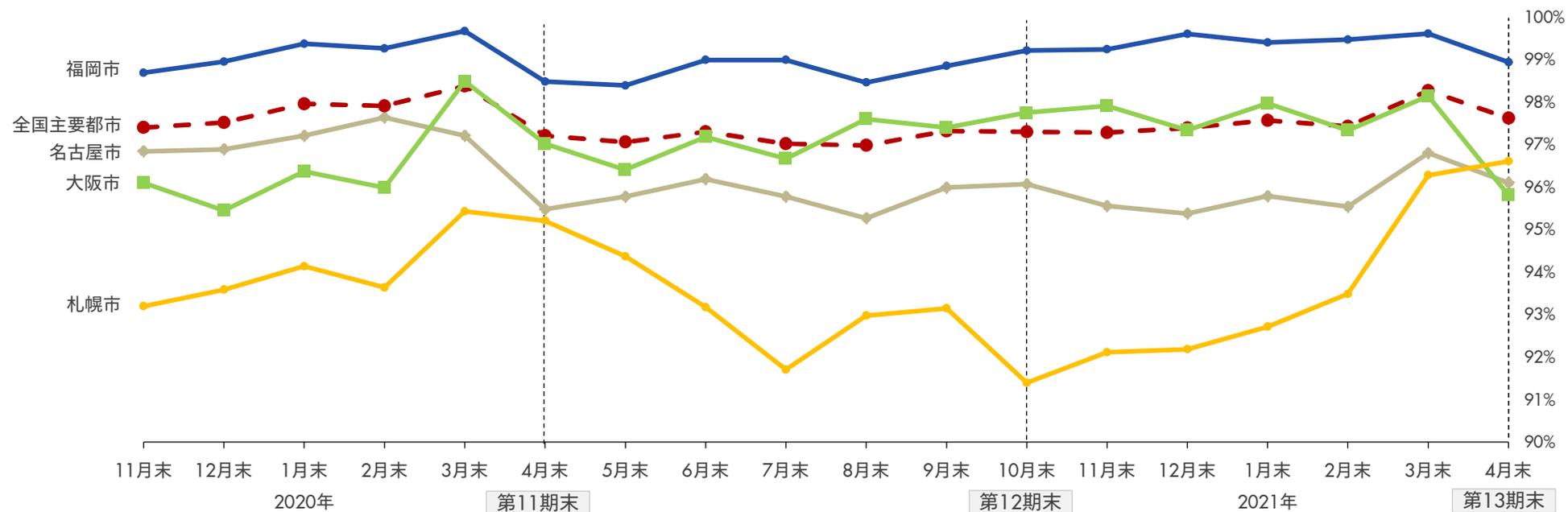
用途別稼働率

	2020年4月期(第11期)			2020年10月期(第12期)			2021年4月期(第13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
オフィスビル	100.0%	99.7%	(1月・4月末) 100.0%	100%	99.9%	(9月・10月末) 100%	99.4%	99.6%	(11月・12月・1月末) 100%
住居	96.6%	97.4%	(3月末) 97.7%	96.7%	96.4%	(10月末) 96.7%	96.5%	96.6%	(3月末) 97.0%
ホテル	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ポートフォリオ全体	97.6%	98.0%	(1月末) 98.3%	97.7%	97.4%	(10月末) 97.7%	97.3%	97.5%	(3月末) 97.7%

- 稼働率は2019年11月から2021年4月までの各月末において保有するそれぞれの用途区分に属する運用資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
- ホテルの稼働率は保有資産のいずれの物件も1棟貸しのためテナント稼働率として100%となります。営業上の稼働率とは異なります。

住居のエリア別稼働率

➤ エリア別稼働率の月次推移



➤ エリア別稼働率

	2020年4月期(第11期)		2020年10月期(第12期)		2021年4月期(第13期)	
	期中平均	期末	期中平均	期末	期中平均	期末
東京圏	97.1%	96.2%	95.9%	96.4%	96.0%	95.6%
東京23区	96.9%	95.8%	95.4%	96.0%	95.6%	95.2%
全国主要都市	97.7%	97.2%	97.2%	97.3%	97.6%	97.6%
名古屋市	96.9%	95.5%	95.8%	96.1%	95.9%	96.1%
大阪市	96.6%	97.0%	97.2%	97.7%	97.4%	95.8%
福岡市	99.1%	98.5%	98.8%	99.2%	99.4%	98.9%
札幌市	94.2%	95.2%	92.8%	91.4%	93.9%	96.6%
全エリア	97.4%	96.6%	96.4%	96.7%	96.6%	96.5%

住居のエリア別賃料動向

➤ 投資エリア別賃料坪単価の動向

対象：第12期末から第13期末まで継続保有している住居物件

	2020年10月期(第12期)末 賃料坪単価	2021年4月期(第13期)末 賃料坪単価	坪単価変動額 / 坪単価変動率 (第12期末比)	
東京圏	13,629円/坪	13,671円/坪	+42円	+0.3%
東京23区	13,923円/坪	13,971円/坪	+48円	+0.3%
その他	10,993円/坪	10,982円/坪	△11円	△0.1%
全国主要都市	7,098円/坪	7,097円/坪	△1円	△0.0%
全エリア	11,689円/坪	11,702円/坪	+13円	+0.1%

第13期末保有住居物件

レントギャップ (マーケット賃料未達住戸対象)
△4.6%
△4.7%
△4.0%
△4.2%
△4.5%

➤ 新規契約時の投資エリア別賃料動向

	新規契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
東京圏	698件	+663千円	+0.7%
東京23区	621件	+540千円	+0.6%
その他	77件	+122千円	+1.5%
全国主要都市	199件	+134千円	+0.7%
全エリア	897件	+797千円	+0.7%

➤ 新規契約時の築年数別賃料動向(東京23区)

	新規契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
5年未満	102件	△237千円	△1.3%
5年以上10年未満	116件	△45千円	△0.3%
10年以上15年未満	294件	+734千円	+1.9%
15年以上	109件	+88千円	+0.5%
合計	621件	+540千円	+0.6%

- 住居ポートフォリオの賃料坪単価及び賃料変動額(NET)の算出においては住居物件内の店舗・事務所及び賃料固定MLを締結している住居物件並びに特定のエンドテナントに長期一括賃貸している住居物件については除外して算定しています。
- 築年数は2021年4月期(第13期)末時点の築年数に基づき区分しています。

マテリアリティの特定とKPI

	マテリアリティ	KPI	取組み実績
環境 (Environment)	CO2排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオのCO2排出量(原単位) 2018年度対比20%削減(目標年2030年) 	2019年度実績1.6%削減(原単位) LED化、クリーンエネルギーの活用
	人と自然の共生と 資源環境への取組み	<ul style="list-style-type: none"> 緑化の推進及び生物多様性の尊重 適正な廃棄物管理 水使用量の低減を推進 	「5本の樹」計画に基づく在来種の積極的活用、緑化の推進 代表事例：GC品川御殿山の屋上庭園 流量制御弁の設置
	環境性能に優れた不動産への投資	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオのグリーン認証取得割合70% (目標年2030年) 	グリーン認証取得割合55.2%(2021年6月15日現在)
社会 (Social)	入居者、テナントへの 安心・安全・快適な空間の提供	<ul style="list-style-type: none"> 入居者・テナント満足度調査の継続的な実施 地震リスク、水害リスクの開示 サプライチェーンにおけるサステナビリティに関する取組み状況の定期的モニタリング 	入居者・テナント満足度調査を踏まえサービス向上につながる各種施策の実施 ポートフォリオ地震PML値1.57% 浸水リスク(浸水深度0.5m以上)のある物件割合47.0%
	社会貢献活動	<ul style="list-style-type: none"> 社会の一員として、地域の活性化、防災対策に貢献 積水ハウスマッチングプログラムへの参加 	災害救援自動販売機やAED(自動体外式除細動器)等防災関連設備の導入 シェアサイクルやフードトラックの導入 献血イベントへの会議室提供 積水ハウスマッチングプログラムの導入
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> 主要指標(a.~d.は目標年2023年) a.女性管理職比率：7% b.1人当たり月平均総労働時間：162時間 c.平均有給休暇取得率：70% d.男性の育児休業取得率：100% e.年間社外研修受講回数：2回/人 f.年間研修参加率：100% 積水ハウスグループ人権方針の実践 	2020年度実績 a.女性管理職比率：3.6% b.1人当たり月平均総労働時間：167時間 c.平均有給休暇取得率：40.5% d.男性の育児休業取得率：対象者なし e.年間社外研修受講回数：1.5回/人 f.年間研修参加率：96.1%
ガバナンス (Governance)	コーポレートガバナンス体制の強化	<ul style="list-style-type: none"> 役員会・取締役会の実効性向上 内部管理体制の強化 	外部コンサルティングの活用を検討 内部監査等、定期的に内部統制プロセスチェックを実施
	ステークホルダーへの 情報開示と対話	<ul style="list-style-type: none"> 適時適切な情報開示と開示情報の有用性向上 ステークホルダーとの信頼関係の構築 	ESGレポートの発行 ウェブサイト個人投資家向けページを新たに作成 個人投資家向けオンラインセミナーへの参加 機関投資家向け非対面式IRミーティングの実施

自然災害への対応

■ 地震や水害による被害のリスクを認識し、BCP対策の強化に努める

- ・ 気候変動に焦点を当てた2020年GRESBレジリエンスモジュールにて、グローバル及びセクターの平均を上回る高評価を取得

➤ 地震リスクについて

ポートフォリオ地震PML値 1.57%(第13期末時点)

- ・ ポートフォリオ地震PML値は原則として10%以下とする
- ・ 物件個別の地震PML値が20%を超える場合には、20%を超える物件に地震保険の付保を検討(現時点において該当物件はなし)

投資比率上位 5物件の地震PML値(取得価格ベース)

物件名	投資比率	地震PML値
ガーデンシティ品川御殿山	13.4%	0.82%
御殿山SHビル	9.6%	1.35%
本町南ガーデンシティ	8.2%	2.28%
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	7.2%	2.29%
赤坂ガーデンシティ	5.4%	1.59%

- ・ 投資比率最上位2物件(投資比率23.0%)は免震構造を採用(免震装置はエステイメゾン西天満(大阪市)にも設置)
- ・ その他上位物件についても制震ブレース等を採用し地震リスクを低減
- ・ 住居物件についてはエリア分散により地震リスクの低減を図る
- ・ テナント従業員の安全、安心を担保するための各種施策を用意

非常用電源設備の設置



・ GC品川御殿山ほか

防災センターの設置



・ 赤坂GC
・ GC品川御殿山

免震構造の採用



・ 御殿山SHビル
・ GC品川御殿山
・ EM西天満

防災備蓄用品の配布



・ EM大島ほか

➤ 水害リスクについて

- ・ 浸水リスク(浸水深度0.5m以上)のある物件はポートフォリオ全体の47.0%
- ・ これまでの運用期間中に保有資産での床上浸水の事例はなし
- ・ 万一、水害が発生したときには付保保険でカバーする考え

浸水深度分類(取得価格ベース)

	0m~0.5m 未満	0.5m以上~ 2.0m未満	2.0m以上~ 3.0m未満	3.0m以上
オフィスビル	28.4%	1.2%	-	16.2%
東京圏	28.4%	-	-	-
大阪圏	-	-	-	16.2%
名古屋圏	-	1.2%	-	-
住居	24.6%	3.0%	9.6%	9.7%
東京圏	17.6%	2.7%	8.2%	7.0%
大阪圏	0.5%	-	-	1.3%
名古屋圏	3.5%	0.3%	-	-
その他	3.0%	-	1.4%	1.5%
ホテル	-	-	-	7.3%
大阪圏	-	-	-	7.3%
合計	53.0%	4.2%	9.6%	33.3%

- ・ 機械室を浸水リスクの小さい階に設置(本町南GC、本町GC)
- ・ 1階床レベルアップにより浸水を予防(HK淀屋橋GA)

- ・ 上記の床上浸水の有無は、2021年6月15日時点の保有資産に基づく情報です。なお、床上浸水は1階専有部に対する浸水を指します。
- ・ 浸水深度分類は洪水浸水想定区域(国土交通省、都道府県/外水(計画規模・最大規模・高潮)・内水)、浸水予想区域図、ハザードマップ等による状況把握で作成しています。

ポートフォリオ構築方針

■ 用途別投資比率

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

用途	具体的なアセットタイプの例	投資比率 (取得価格ベース)	中長期的な投資比率目標	本書の日付現在
中核資産 オフィスビル	オフィスビル データセンター	30～55%	45%程度	45.8%
住居	住居 学生寮、社宅	30～55%	45%程度	46.8%
ホテル	ホテル	0～30%	15%程度 (ホテルは10%程度)	7.3%
商業施設等	商業施設 サービスアパートメント シニアアセット 〔サービス付高齢者向け住宅、 有料老人ホーム、デイケアセンター〕	0～10%		—

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

■ 用途別エリア投資比率

用途	重点投資エリア	エリア別投資比率 (取得価格ベース)	本書の日付現在
オフィスビル・ホテル・ 商業施設等	三大都市圏 (東京圏、大阪圏、名古屋圏)	80%以上	100%
住居	東京圏	70%以上	75.5%

ポートフォリオMAP

全123 物件



物件番号: オフィスビル 物件番号: 住居 (積水ハウスグループからの取得)
物件番号: ホテル 物件番号: 住居 (第三者からの取得)

記載の数字は物件番号を表しています。



ポートフォリオ一覧①

(2021年4月30日現在)

■ ポートフォリオ概要

用途	物件数	PP物件数	PP比率(%) (取得価格ベース)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第13期末 稼働率(%)	平均 築年数
オフィスビル	7物件	7物件	100	245,500	45.8	126,712.51	99.4	10.8年
住居	115物件	85物件	80.7	251,018	46.8	403,889.96	96.5	12.4年
ホテル	2物件	2物件	100	39,320	7.3	29,589.06	100	9.1年
合計	123物件	93物件	91.0	535,838	100.0	560,191.53	97.3	11.5年

■ 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 (㎡)	第13期末 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	13.4	38,577.99	100	2011年2月
O-002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.6	19,999.97	100	2011年2月
O-003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.2	29,657.53	99.2	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	7.2	17,006.94	100	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	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	2011年3月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4	12,472.81	95.9	2006年1月
オフィスビル計				245,500	45.8	126,712.51	99.4	
R-001	★	エステメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	97.9	2005年2月
R-002	★	エステメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	85.1	2004年1月
R-003	★	エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	96.7	2003年6月
R-004	★	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	96.1	2004年10月
R-005	★	エステメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	92.4	2004年2月
R-006	★	エステメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	83.4	2004年8月
R-007	★	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	97.5	2004年7月
R-008		エステメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.4	3,741.01	96.6	2004年7月
R-010	★	エステメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	96.9	2005年11月
R-011	★	エステメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	91.8	2005年11月
R-012		エステメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	97.7	2007年2月
R-013	★	エステメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.6	4,613.04	96.5	2006年3月
R-014		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
R-015	★	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	97.0	2007年2月
R-016	★	エステメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	95.7	2006年3月
R-017	★	エステメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	97.1	2006年8月
R-018		エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	94.2	2006年6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 (㎡)	第13期末 稼働率(%)	竣工年月
R-019	★	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	100	2006年8月
R-020	★	エステメゾン塚本	大阪府大阪市	1,080	0.2	2,321.04	100	2006年8月
R-021		エステメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.4	2,824.86	92.2	2007年2月
R-022		エステメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	96.2	2007年2月
R-023		エステメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	93.8	2007年2月
R-024		エステメゾン大泉学園	東京都練馬区	790	0.1	1,362.36	100	2007年2月
R-025	★	エステメゾン東品川	東京都品川区	2,390	0.4	2,936.72	97.2	2008年5月
R-026	★	エステメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2,540	0.5	3,915.81	94.4	2007年4月
R-027		エステメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	86.4	2007年11月
R-028	★	エステメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	92.3	2008年1月
R-029	★	エステメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2,090	0.4	2,453.17	91.9	2008年3月
R-030	★	エステメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.4	9,106.08	96.9	2007年11月
R-031		エステメゾン上呉服	福岡県福岡市	821	0.2	2,261.91	97.0	2008年3月
R-033	★	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	0.3	3,924.58	100	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	94.6	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	0.1	2,163.98	100	2006年11月
R-036	★	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	92.0	2008年1月
R-037	★	エステメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	93.5	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	2005年1月
R-039	★	エステメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	95.8	2006年9月
R-040	★	エステメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	99.0	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	97.7	2008年10月
R-042	★	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	96.4	2007年2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	92.6	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	1996年2月
R-045	★	エステメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	98.7	2006年2月
R-046		エステメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	93.4	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	95.9	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	85.8	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	96.2	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	2005年8月
R-051	★	エステメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100	2006年2月
R-052	★	エステメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	97.0	2009年8月
R-053	★	エステメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	97.8	2010年2月
R-054		エステメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	95.5	2009年6月
R-055	★	エステメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	95.8	2007年11月
R-056	★	エステメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.4	2,675.11	95.0	2003年9月

ポートフォリオ一覧②

(2021年4月30日現在)

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 (㎡)	第13期末 稼働率(%)	竣工年月
R-057	★	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	94.8	2009年 4月
R-058	★	エステイメゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	92.6	2009年 11月
R-059		エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	100	2009年 2月
R-060	★	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	100	2009年 5月
R-061		エステイメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.3	2,023.72	98.9	2009年 6月
R-062		エステイメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	91.8	2009年 10月
R-063		エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	95.1	2009年 2月
R-064		エステイメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	97.0	2009年 10月
R-065		エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	94.4	2009年 3月
R-066	★	エステイメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.5	3,180.90	96.4	2010年 4月
R-067	★	エステイメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	94.6	2009年 11月
R-068		エステイメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	96.6	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	89.7	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	96.2	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	91.4	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	0.5	2,512.91	91.1	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	2006年 10月
R-074	★	エステイメゾン葵	愛知県名古屋	2,460	0.5	4,809.68	83.1	2007年 10月
R-075	★	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.5	5,213.51	97.3	2006年 2月
R-076	★	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.5	9,469.65	97.8	2008年 1月
R-077	★	エステイメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	95.1	2007年 9月
R-078	★	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2,070	0.4	5,704.63	90.8	2007年 4月
R-079	★	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋	4,490	0.8	13,812.40	100	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	96.6	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	90.2	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	94.3	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	98.4	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	98.1	2009年 10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	99.4	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	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	99.0	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	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	2009年 4月
R-090		エステイメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2,750	0.5	6,867.48	100	2002年 3月
R-091	★	マストライフ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	98.4	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	94.4	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	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	95.3	2014年 7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 (㎡)	第13期末 稼働率(%)	竣工年月
R-095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.6	2,879.20	96.0	2014年 12月
R-096		エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	91.1	2005年 8月
R-097		エステイメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	971	0.2	2,007.00	100	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	93.9	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	92.3	2015年 10月
R-100	★	エステイメゾン森下	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	94.4	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	91.9	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	93.8	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	95.0	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	91.3	2011年 1月
R-106	★	エステイメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	97.0	2008年 2月
R-107		エステイメゾン小倉	福岡県北九州市	1,040	0.2	3,062.59	94.3	2006年 2月
R-108		マスト井尻	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100	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	80.1	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	96.1	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	95.7	2018年 11月
R-112	★	エステイメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,020	0.6	6,808.84	100	1990年 7月
R-113		エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	0.1	1,731.52	100	2006年 2月
R-114		グランマスト広瀬通	宮城県仙台市	865	0.2	2,552.40	100	2006年 1月
R-115		マストスタイル東別院	愛知県名古屋	2,190	0.4	4,856.22	100	2009年 2月
R-116	★	グランマスト萱場	愛知県名古屋	900	0.2	2,170.80	100	2012年 2月
R-117	★	マストスタイル白壁南	愛知県名古屋	660	0.1	1,240.28	100	2014年 1月
住居計				251,018	46.8	403,889.96	96.5	
H-001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.2	18,092.98	100	2010年 5月
H-002	★	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	22,120	4.1	11,496.08	100	2013年 10月
ホテル計				39,320	7.3	29,589.06	100	

- 「PP」とは、本投資法人が戦略的立地に所在する高品質な不動産として定義する「プライム・プロパティ」の略称です。
- 積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併により承継した資産の「取得価格」については、合併効力発生日の前日である2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を取得価格として記載しています。

有利子負債一覧①

■ 借入金

(単位：百万円・本書の日付現在)

▶ 短期借入金

借入先	残高	利率	借入日	返済期限
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	3,000	1か月円TIBOR+0.17000%	2021年04月01日	2022年03月31日

▶ 一年内返済予定の長期借入金

借入先	残高	利率	借入日	返済期限
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% (固定化)	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	4,680	1.11000% (固定化)	2014年02月28日	2022年02月28日
みずほ銀行、三井住友銀行	4,400	0.83600% (固定化)	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、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% (固定化)	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、りそな銀行、農林中央金庫、福岡銀行	3,350	0.73975% (固定化)	2015年02月27日	2022年02月28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	1か月円TIBOR+0.20000%	2017年08月31日	2021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	1か月円TIBOR+0.17000%	2018年08月31日	2021年08月31日

▶ 長期借入金

借入先	残高	利率	借入日	返済期限
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	5,400	0.96475% (固定化)	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、日本政策投資銀行	10,000	1.47450% (固定化)	2014年12月03日	2024年11月30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% (固定化)	2015年02月27日	2023年02月28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% (固定化)	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% (固定化)	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% (固定化)	2016年01月29日	2023年08月31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
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% (固定化)	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
三菱UFJ銀行	990	0.37000%	2017年08月31日	2023年11月30日

有利子負債一覧②

(単位：百万円・本書の日付現在)

借入先	残高	利率	借入日	返済期限
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% (固定化)	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% (固定化)	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% (固定化)	2018年05月31日	2027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% (固定化)	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% (固定化)	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% (固定化)	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% (固定化)	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% (固定化)	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% (固定化)	2019年03月29日	2028年02月29日
三菱UFJ銀行	1,000	0.27100%	2019年09月30日	2023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、信金中央金庫	5,410	0.28100% (固定化)	2019年09月30日	2023年08月31日
三菱UFJ銀行	1,000	0.41000%	2019年09月30日	2026年02月27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、福岡銀行、信金中央金庫、七十七銀行、山口銀行	6,530	0.42000% (固定化)	2019年09月30日	2026年02月27日
日本政策投資銀行、池田泉州銀行	1,200	0.44000%	2019年09月30日	2029年02月28日
三菱UFJ銀行	1,170	0.46000%	2019年09月30日	2029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	4,000	0.27300% (固定化)	2019年11月29日	2023年11月30日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、農林中央金庫	3,500	0.44100% (固定化)	2019年11月29日	2026年05月29日
日本政策投資銀行	800	0.50000%	2019年11月29日	2028年05月31日
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	5,700	0.59900% (固定化)	2019年11月29日	2028年05月31日
三菱UFJ銀行	2,500	0.28000%	2020年02月28日	2025年08月29日
みずほ銀行、三井住友銀行	1,405	0.29150% (固定化)	2020年02月28日	2025年08月29日

有利子負債一覧③

(単位：百万円・本書の日付現在)

借入先	残高	利率	借入日	返済期限
三菱UFJ銀行	1,542	0.47500%	2020年02月28日	2028年08月31日
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	1,945	0.49500% (固定化)	2020年02月28日	2028年08月31日
三菱UFJ銀行	400	0.28700%	2020年08月31日	2025年02月28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、福岡銀行	4,000	0.29700% (固定化)	2020年08月31日	2025年02月28日
日本政策投資銀行	400	0.36000%	2020年08月31日	2027年08月31日
三菱UFJ銀行	1,370	0.45000%	2020年08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、りそな銀行、農林中央金庫、信金中央金庫、池田泉州銀行、七十七銀行、山口銀行	6,030	0.46600% (固定化)	2020年08月31日	2027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	2,580	0.28600% (固定化)	2020年11月30日	2025年05月30日
日本政策投資銀行	370	0.43500%	2020年11月30日	2028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	6,100	0.50700% (固定化)	2020年11月30日	2028年11月30日
三菱UFJ銀行	200	0.28400%	2021年02月26日	2025年08月29日
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、福岡銀行、信金中央金庫、七十七銀行、静岡銀行	4,600	0.29400% (固定化)	2021年02月26日	2025年08月29日
三菱UFJ銀行	300	0.55850%	2021年02月26日	2029年02月28日
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫、池田泉州銀行、山口銀行、広島銀行	4,800	0.56850% (固定化)	2021年02月26日	2029年02月28日
借入金合計	218,442	-	-	-

▶ 投資法人債

名称	発行額	利率	発行日	償還期限
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
積水ハウス・リート投資法人 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) (グリーンボンド)	4,000	0.22000%	2019年07月11日	2024年07月11日
積水ハウス・リート投資法人 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) (グリーンボンド)	2,500	0.57000%	2019年07月11日	2029年07月11日
積水ハウス・リート投資法人 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) (グリーンボンド)	5,000	0.22000%	2019年11月01日	2024年11月01日
積水ハウス・リート投資法人 第6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) (グリーンボンド)	2,000	0.50000%	2020年02月28日	2030年02月28日
積水ハウス・リート投資法人 第7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) (グリーンボンド)	4,000	0.25000%	2020年09月09日	2025年09月09日
積水ハウス・リート投資法人 第8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) (グリーンボンド)	4,000	0.51000%	2020年09月09日	2030年09月09日
積水ハウス・リート投資法人 第9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) (グリーンボンド)	2,000	0.46000%	2021年05月19日	2031年05月19日
投資法人債合計	34,500	-	-	-

有利子負債合計	252,942	-	-	-
---------	---------	---	---	---

・ 有利子負債一覧の借入金の利率について、利率に（固定化）と記載のあるものは金利上昇リスクを回避するための金利スワップ契約を締結しており、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。

期末鑑定価額一覧①

(価格時点：2021年4月末日)

物件 番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法				鑑定NOI (百万円)	
		前期比	収益価格 (百万円)			直接還元率(%)		収益価格 (百万円)	割引率(%)		最終還元率(%)			
						前期比	前期比		前期比	前期比				
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	89,100	—	70,273	18,826	92,000	3.2	—	87,800	3.0	—	3.4	—	2,964
O-002	御殿山SHビル	61,700	—	49,745	11,954	63,200	3.3	—	61,000	3.3	—	3.5	—	2,063
O-003	本町南ガーデンシティ	56,400	—	42,670	13,729	57,700	3.5	—	55,800	3.2	—	3.7	—	2,047
O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	44,800	—	36,603	8,196	45,600	3.4	—	43,900	3.2	—	3.6	—	1,552
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	6,390	30	4,242	2,147	6,570	3.6	—	6,310	3.7	—	3.8	—	239
O-006	広小路ガーデンアベニュー	7,190	—	6,193	996	7,290	4.1	—	7,150	3.9	—	4.3	—	303
O-007	赤坂ガーデンシティ	30,000	—	28,741	1,258	30,600	3.4	—	29,800	3.2	—	3.6	—	1,033
	オフィスビル計	295,580	30	238,469	57,110	302,960	—	—	291,760	—	—	—	—	10,203
R-001	エスティメゾン銀座	7,120	180	6,483	636	7,340	3.6	△ 0.1	7,030	3.8	△ 0.1	3.8	△ 0.1	272
R-002	エスティメゾン麻布永坂	1,910	40	1,765	144	1,960	3.7	△ 0.1	1,890	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	76
R-003	エスティメゾン恵比寿II	2,270	50	2,024	245	2,330	3.7	△ 0.1	2,250	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	89
R-004	エスティメゾン恵比寿	916	23	921	△ 5	940	3.6	△ 0.1	905	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	36
R-005	エスティメゾン神田	1,800	60	1,559	240	1,840	3.7	△ 0.1	1,780	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	70
R-006	エスティメゾン北新宿	1,750	40	1,543	206	1,780	3.9	△ 0.1	1,740	3.9	△ 0.1	4.1	△ 0.1	71
R-007	エスティメゾン浅草駒形	2,430	60	2,102	327	2,460	3.9	△ 0.1	2,410	3.9	△ 0.1	4.1	△ 0.1	100
R-008	エスティメゾン川崎	2,700	40	2,418	281	2,730	4.0	△ 0.1	2,680	4.0	△ 0.1	4.2	△ 0.1	114
R-010	エスティメゾン亀戸	1,840	80	1,506	333	1,870	4.1	△ 0.2	1,830	3.9	△ 0.2	4.3	△ 0.2	81
R-011	エスティメゾン目黒	1,250	30	1,076	173	1,270	3.6	△ 0.1	1,230	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	48
R-012	エスティメゾン巣鴨	1,800	50	1,601	198	1,830	3.8	△ 0.1	1,760	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	72
R-013	エスティメゾン京橋	3,070	40	2,971	98	3,110	4.4	△ 0.1	3,050	4.3	△ 0.1	4.5	△ 0.1	142
R-014	エスティメゾン白楽	972	△ 10	897	74	986	4.3	△ 0.1	966	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	46
R-015	エスティメゾン南堀江	1,130	30	1,045	84	1,150	4.1	△ 0.1	1,110	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	51
R-016	エスティメゾン五反田	3,440	160	3,043	396	3,470	4.0	△ 0.2	3,430	3.7	△ 0.2	4.2	△ 0.2	143
R-017	エスティメゾン大井仙台坂	2,950	130	2,738	211	3,000	3.8	△ 0.2	2,930	3.6	△ 0.2	4.0	△ 0.2	119
R-018	エスティメゾン品川シーサイド	2,420	60	2,122	297	2,460	3.8	△ 0.1	2,370	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	97
R-019	エスティメゾン南麻布	1,370	40	1,240	129	1,400	3.5	△ 0.1	1,330	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	51
R-020	エスティメゾン塚本	1,110	△ 10	1,033	76	1,120	4.5	△ 0.1	1,100	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	55
R-021	エスティメゾン川崎II	2,350	60	1,925	424	2,390	4.0	△ 0.1	2,310	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	97
R-022	エスティメゾン麻布十番	3,000	80	2,717	282	3,060	3.5	△ 0.1	2,930	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	108
R-023	エスティメゾン板橋本町	1,000	9	906	93	1,020	3.9	△ 0.1	987	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	42
R-024	エスティメゾン大泉学園	858	20	770	87	873	4.0	△ 0.1	842	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	37
R-025	エスティメゾン東品川	2,390	—	2,297	92	2,420	4.1	△ 0.1	2,370	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	106
R-026	エスティメゾン板橋区役所前	2,750	60	2,458	291	2,800	3.9	△ 0.1	2,700	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	116
R-027	エスティメゾン武蔵小山	1,170	20	1,020	149	1,190	3.9	△ 0.1	1,150	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	48
R-028	エスティメゾン千駄木	782	22	681	100	796	3.9	△ 0.1	767	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	33
R-029	エスティメゾン四谷坂町	2,340	60	2,065	274	2,380	3.8	△ 0.1	2,290	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	92
R-030	エスティメゾン博多東	2,560	100	2,255	304	2,590	4.7	△ 0.2	2,540	4.7	△ 0.2	4.8	△ 0.2	130
R-031	エスティメゾン上呉服	825	△ 5	778	46	838	4.6	△ 0.1	820	4.6	△ 0.1	4.7	△ 0.1	43
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	2,010	50	1,786	223	2,020	4.4	△ 0.1	2,010	4.3	△ 0.1	4.6	△ 0.1	96
R-034	プライムメゾン東桜	1,620	30	1,438	181	1,630	4.4	△ 0.1	1,620	4.3	△ 0.1	4.6	△ 0.1	76
R-035	プライムメゾン菅場公園	906	24	829	76	909	4.6	△ 0.1	904	4.5	△ 0.1	4.8	△ 0.1	45
R-036	エスティメゾン三軒茶屋II	857	20	765	91	876	3.9	△ 0.1	849	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	36
R-037	エスティメゾン板橋C 6	2,790	120	2,485	304	2,820	4.0	△ 0.2	2,770	3.8	△ 0.2	4.2	△ 0.2	119
R-038	マスト博多	2,620	70	2,441	178	2,610	4.6	△ 0.1	2,630	4.0	△ 0.1	4.8	△ 0.1	134

期末鑑定価額一覧②

(価格時点：2021年4月末日)

物件 番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法				鑑定NOI (百万円)	
		前期比	収益価格 (百万円)			直接還元率(%)		収益価格 (百万円)	割引率(%)		最終還元率(%)			
						前期比	前期比		前期比	前期比				
R-039	エステイメゾン錦糸町	1,320	20	1,216	103	1,330	4.0	△ 0.1	1,310	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	57
R-040	エステイメゾン武蔵小金井	2,030	40	1,752	277	2,080	4.0	△ 0.1	2,010	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	85
R-041	プライムメゾン御器所	2,080	30	1,862	217	2,110	4.4	△ 0.1	2,070	4.4	△ 0.1	4.6	△ 0.1	99
R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	1,040	30	881	158	1,050	4.2	△ 0.1	1,020	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	45
R-043	プライムメゾン北田辺	657	9	626	30	665	4.5	△ 0.1	648	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	32
R-044	プライムメゾン百道浜	2,110	30	1,910	199	2,120	4.6	△ 0.1	2,100	4.3	△ 0.1	4.8	△ 0.1	109
R-045	エステイメゾン秋葉原	2,050	40	1,910	139	2,070	4.0	△ 0.1	2,040	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	88
R-046	エステイメゾン笹塚	3,680	180	3,393	286	3,740	3.8	△ 0.2	3,650	3.6	△ 0.2	4.0	△ 0.2	145
R-047	プライムメゾン銀座イースト	6,830	180	6,082	747	6,910	3.8	△ 0.1	6,790	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	270
R-048	プライムメゾン高見	1,130	20	1,076	53	1,150	4.2	△ 0.1	1,120	4.3	△ 0.1	4.4	△ 0.1	51
R-049	プライムメゾン矢田南	879	15	858	20	883	4.6	△ 0.1	877	4.5	△ 0.1	4.8	△ 0.1	43
R-050	プライムメゾン照葉	1,320	30	1,189	130	1,320	4.8	△ 0.1	1,320	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	74
R-051	エステイメゾン東白壁	1,680	30	1,631	48	1,700	4.5	△ 0.1	1,670	4.4	△ 0.1	4.7	△ 0.1	79
R-052	エステイメゾン千石	1,450	70	1,332	117	1,480	3.7	△ 0.2	1,440	3.5	△ 0.2	3.9	△ 0.2	56
R-053	エステイメゾン代沢	2,440	140	2,230	209	2,490	3.7	△ 0.2	2,420	3.5	△ 0.2	3.9	△ 0.2	94
R-054	エステイメゾン戸越	1,880	40	1,729	150	1,930	3.8	△ 0.1	1,860	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	76
R-055	エステイメゾン西天満	1,710	30	1,628	81	1,740	4.2	△ 0.1	1,690	4.3	△ 0.1	4.4	△ 0.1	77
R-056	エステイメゾン白金台	2,790	90	2,375	414	2,840	3.7	△ 0.1	2,740	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	108
R-057	エステイメゾン東新宿	1,810	40	1,618	191	1,850	3.8	△ 0.1	1,790	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	73
R-058	エステイメゾン元麻布	1,650	40	1,513	136	1,690	3.6	△ 0.1	1,630	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	62
R-059	エステイメゾン都立大学	894	24	845	48	916	3.7	△ 0.1	884	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	35
R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	1,110	50	1,001	108	1,120	3.8	△ 0.2	1,100	3.6	△ 0.2	4.0	△ 0.2	44
R-061	エステイメゾン中野	1,960	100	1,829	130	1,990	3.8	△ 0.2	1,940	3.6	△ 0.2	4.0	△ 0.2	79
R-062	エステイメゾン新中野	1,070	40	987	82	1,090	3.9	△ 0.2	1,060	3.7	△ 0.2	4.1	△ 0.2	44
R-063	エステイメゾン中野富士見町	1,050	30	956	93	1,060	3.9	△ 0.1	1,040	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	42
R-064	エステイメゾン哲学堂	1,230	50	1,120	109	1,250	3.9	△ 0.2	1,220	3.7	△ 0.2	4.1	△ 0.2	50
R-065	エステイメゾン高円寺	1,230	30	1,132	97	1,250	3.8	△ 0.1	1,220	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	49
R-066	エステイメゾン押上	2,630	80	2,405	224	2,670	4.0	△ 0.1	2,610	4.0	△ 0.1	4.2	△ 0.1	111
R-067	エステイメゾン赤羽	3,490	130	3,155	334	3,540	4.0	△ 0.2	3,470	3.8	△ 0.2	4.2	△ 0.2	148
R-068	エステイメゾン王子	1,810	80	1,587	222	1,840	4.0	△ 0.2	1,800	3.8	△ 0.2	4.2	△ 0.2	77
R-069	プライムメゾン早稲田	1,770	70	1,522	247	1,800	3.6	△ 0.1	1,730	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	67
R-070	プライムメゾン八丁堀	1,600	30	1,400	199	1,630	3.6	△ 0.1	1,570	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	60
R-071	プライムメゾン神保町	2,020	50	1,889	130	2,050	3.9	△ 0.1	2,010	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	3,100	120	2,881	218	3,090	3.7	△ 0.1	3,100	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	118
R-073	マストライフ秋葉原	595	26	543	51	605	3.9	△ 0.2	590	3.7	△ 0.2	4.1	△ 0.2	25
R-074	エステイメゾン葵	2,480	40	2,372	107	2,530	4.4	△ 0.1	2,460	4.4	△ 0.1	4.6	△ 0.1	117
R-075	エステイメゾン薬院	2,510	40	2,585	△75	2,560	4.2	△ 0.1	2,490	4.3	△ 0.1	4.4	△ 0.1	114
R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	9,260	220	7,996	1,263	9,420	3.8	△ 0.1	9,100	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	369
R-077	エステイメゾン大島	9,910	300	8,365	1,544	10,100	3.8	△ 0.1	9,720	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	395
R-078	プライムメゾン富士見台	2,160	40	2,179	△19	2,180	4.7	△ 0.1	2,150	4.5	△ 0.1	4.9	△ 0.1	109
R-079	エステイメゾン鶴舞	4,880	100	4,570	309	4,940	4.8	△ 0.1	4,850	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	250
R-080	プライムメゾン森下	2,060	40	1,854	205	2,090	3.9	△ 0.1	2,050	3.9	△ 0.1	4.1	△ 0.1	84
R-081	プライムメゾン品川	2,120	80	1,904	215	2,160	3.8	△ 0.2	2,100	3.6	△ 0.2	4.0	△ 0.2	83
R-082	プライムメゾン大通公園	3,090	30	3,064	25	3,130	4.5	△ 0.1	3,050	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	157

期末鑑定価額一覧③

(価格時点：2021年4月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法				鑑定NOI(百万円)	
		前期比	前期比			収益価格(百万円)	直接還元率(%)		収益価格(百万円)	割引率(%)		最終還元率(%)		
							前期比	前期比		前期比	前期比			
R-083	プライムメゾン南2条	1,830	60	1,837	△7	1,840	4.6	△ 0.1	1,810	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	99
R-084	プライムメゾン鴨々川	1,150	30	1,209	△59	1,160	4.6	△ 0.1	1,140	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	63
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	2,395	40	2,181	213	2,280	4.9	△ 0.1	2,250	4.7	△ 0.1	5.0	△ 0.1	129
R-086	マストライフ八広	1,990	20	1,835	154	2,020	4.2	△ 0.1	1,980	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	88
R-087	プライムメゾン恵比寿	5,030	140	4,278	751	5,130	3.4	△ 0.1	4,920	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	179
R-088	グランマスト金沢西泉	1,040	—	1,019	20	1,050	5.1	—	1,030	4.9	—	5.3	—	56
R-089	グランマスト鶴の森	813	△12	780	32	826	5.2	—	807	5.0	—	5.4	—	46
R-090	エスティメゾン港北綱島	3,033	63	2,693	339	1,360	4.2	△ 0.1	1,320	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	140
	ウエスト					1,110	4.2	△ 0.1	1,080	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	
	アネックス					601	4.2	△ 0.1	584	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	
R-091	マストライフ日野	1,450	40	1,320	129	1,460	4.5	△ 0.1	1,450	4.3	△ 0.1	4.6	△ 0.1	70
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	4,910	120	4,674	235	4,990	4.0	△ 0.1	4,820	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	210
R-093	神戸女子学生会館	6,320	60	5,379	940	6,380	4.8	△ 0.1	6,250	4.6	△ 0.1	5.0	△ 0.1	323
R-094	プライムメゾン渋谷	2,610	—	2,391	218	2,660	3.6	△ 0.1	2,560	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	98
R-095	プライムメゾン初台	3,280	70	2,934	345	3,340	3.7	△ 0.1	3,210	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	125
R-096	エスティメゾン上町台	1,130	70	1,071	58	1,140	4.3	△ 0.1	1,120	4.0	△ 0.1	4.5	△ 0.1	50
R-097	エスティメゾン神戸三宮	1,000	23	934	65	1,020	4.5	△ 0.1	995	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	49
R-098	プライムメゾン白金高輪	5,380	110	4,810	569	5,490	3.6	△ 0.1	5,270	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	200
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	4,270	50	4,129	140	4,370	3.8	△ 0.1	4,230	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	170
R-100	エスティメゾン森下	689	16	636	52	697	4.1	△ 0.1	686	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	28
R-101	プライムメゾン白金台タワー	10,000	220	7,961	2,038	10,300	3.6	△ 0.1	9,920	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	373
R-102	プライムメゾン大塚	4,430	100	3,701	728	4,520	3.8	△ 0.1	4,390	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	174
R-103	プライムメゾン浅草橋	2,010	50	1,683	326	2,050	3.8	△ 0.1	1,990	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	79
R-104	プライムメゾン代官山	3,090	50	2,527	562	3,160	3.6	△ 0.1	3,060	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	115
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	4,230	50	3,416	813	4,330	3.7	—	4,190	3.8	—	3.9	—	164
R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	7,070	140	5,912	1,157	7,250	—	—	6,990	4.1	△ 0.1	—	—	354
R-107	エスティメゾン小倉	1,050	10	1,074	△24	1,060	4.8	△ 0.1	1,040	4.6	△ 0.1	4.9	△ 0.1	53
R-108	マスト井尻	419	1	396	22	424	4.5	△ 0.1	417	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	20
R-109	プライムメゾン三田綱町	2,260	80	2,053	206	2,290	3.9	△ 0.1	2,240	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	90
R-110	プライムメゾン本郷	2,750	60	2,614	135	2,780	3.9	△ 0.1	2,730	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	110
R-111	プライムメゾン蔵前	2,340	50	2,201	138	2,370	4.0	△ 0.1	2,330	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	95
R-112	エスティメゾン横浜青葉台	3,240	70	3,030	209	1,520	4.4	△ 0.1	1,490	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	152
	ノースサウス					1,770	4.5	△ 0.1	1,730	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	
R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	662	1	674	△12	672	5.0	—	657	4.8	—	5.2	—	37
R-114	グランマスト広瀬通	889	18	880	8	899	4.5	△ 0.1	885	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	45
R-115	マストスタイル東別院	2,200	—	2,282	△82	2,220	4.4	△ 0.1	2,190	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	104
R-116	グランマスト萱場	946	20	939	6	959	4.6	△ 0.1	941	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	46
R-117	マストスタイル白壁南	682	17	689	△7	690	4.4	△ 0.1	679	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	31
	住居計	274,229	6,574	246,849	27,379	278,615	—	—	271,170	—	—	—	—	11,746
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	18,000	—	16,859	1,140	18,300	3.6	—	17,700	3.4	—	3.8	—	665
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	22,344	△98	22,197	146	22,883	3.5	—	22,099	3.2	—	3.6	—	921
	ホテル計	40,344	△98	39,057	1,286	41,183	—	—	39,799	—	—	—	—	1,586
	ポートフォリオ合計	610,153	6,506	524,375	85,777	622,758	—	—	602,729	—	—	—	—	23,536

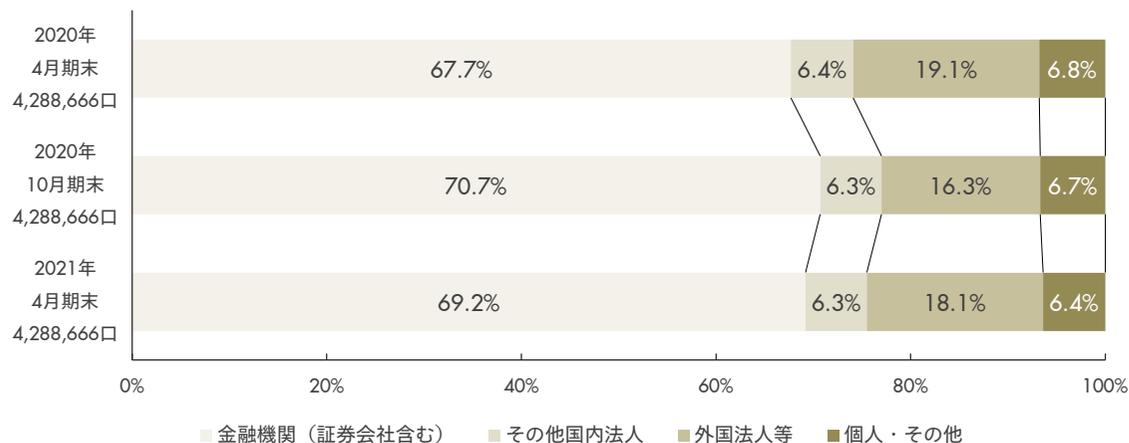
- 「期末算定価額」、「収益価格」、「直接還元率」、「割引率」、「最終還元率」及び「鑑定NOI」は、各不動産鑑定評価書に記載された数値又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に基づき記載しています。
- 「前期比」の算出にあたっては、2020年10月期末時点と2021年4月期末時点の比較を記載し、2021年4月1日に取得した物件については、取得時において入手している鑑定評価書の価格時点と2021年4月期末時点の比較を記載しています。オフィスビル計、住居計、ホテル計及びポートフォリオ合計については、増減額の合計を記載しています。

投資主の状況

■所有者別投資口数

所有者区分	2020年10月期末		2021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	286,423	6.7	276,300	6.4	△10,123	△0.3
金融機関	2,824,088	65.9	2,858,920	66.7	+34,832	+0.8
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	401,687	9.4	392,239	9.1	△9,448	△0.3
信託銀行	2,091,554	48.8	2,115,567	49.3	+24,013	+0.5
生命保険会社	92,899	2.2	84,500	2.0	△8,399	△0.2
損害保険会社	—	—	14,300	0.3	+14,300	+0.3
信用金庫	114,757	2.7	106,624	2.5	△8,133	△0.2
その他	123,191	2.9	145,690	3.4	+22,499	+0.5
その他国内法人	270,707	6.3	271,375	6.3	+668	—
外国法人等	699,675	16.3	774,499	18.1	+74,824	+1.8
証券会社	207,773	4.8	107,572	2.5	△100,201	△2.3
合計	4,288,666	100.0	4,288,666	100.0	—	—

■所有者別投資口数の推移 (投資口数ベース)



■所有者別投資主数

所有者区分	2020年10月期末		2021年4月期末		増減
	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)
個人・その他	18,471	95.8	18,107	95.6	△364
金融機関	197	1.0	198	1.0	+1
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	50	0.3	50	0.3	—
信託銀行	9	0.0	10	0.1	+1
生命保険会社	8	0.0	8	0.0	—
損害保険会社	—	—	1	0.0	+1
信用金庫	64	0.3	63	0.3	△1
その他	66	0.3	66	0.3	—
その他国内法人	341	1.8	334	1.8	△7
外国法人等	248	1.3	278	1.5	+30
証券会社	22	0.1	25	0.1	+3
合計	19,279	100.0	18,942	100.0	△337

■2021年4月期(第13期)末 投資主上位5社

名称	所有投資口数	所有投資口比率
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	1,001,383	23.3%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	739,425	17.2%
積水ハウス株式会社	200,750	4.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	174,735	4.1%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	116,889	2.7%

資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の概要



代表取締役社長
阿部 亨

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
資本金	400百万円
役員員数	61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(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

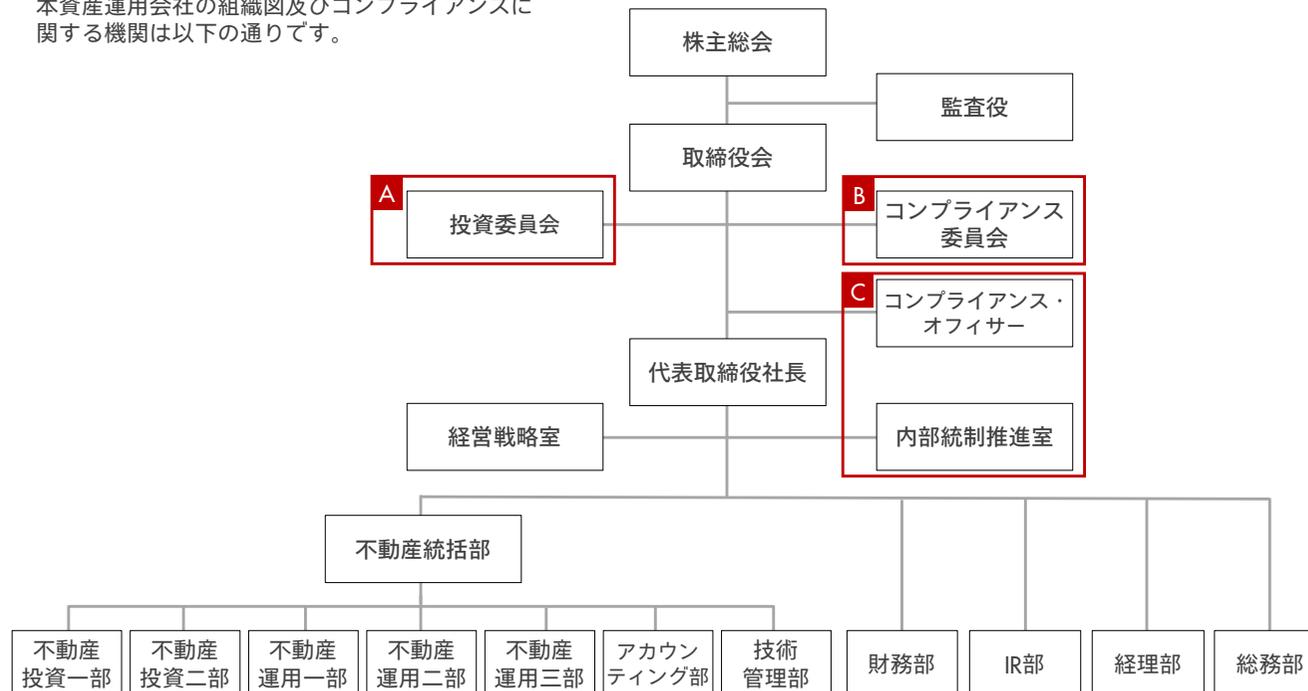
■ 資産運用報酬体系

運用報酬① (総資産及び投資口価格パフォーマンス連動型)	総資産額×(0.12%~0.16%(年率)) ^{注1}
運用報酬② (DPU及び営業利益連動型)	(DPU ^{注2} ×営業利益 ^{注3} ×0.002%)×2(分割割合)
運用報酬③ (取得報酬)	取得の売買代金額×0.3% (利害関係者との取引：無し)
運用報酬④ (譲渡報酬)	譲渡の売買代金額×0.3% (利害関係者との取引：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：本投資法人の投資口価格と東証REIT指数のパフォーマンス比較により料率が変動します。
注2：運用報酬②控除前の分配可能金額を発行済投資口総数で除して算出した金額をいいます。
注3：運用報酬②控除前の営業利益です。

■ 組織図

本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。



■ 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、内部統制推進室長、経営戦略室長、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：本書の日付現在、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、決定する機関

コンプライアンス委員会

コンプライアンス・オフィサー(委員長)、代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員^注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：本書の日付現在、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

本投資法人及び本資産運用会社のコンプライアンスを統括する責任者。法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。

内部統制推進室

本資産運用会社のリスク管理に関する業務、法令諸規則遵守状況のモニタリング及び内部監査に関する業務等を実施します。

各用語について

P.3(第13期における資産の取得・譲渡)

- 「鑑定NOI利回り」は、2020年10月31日現在の不動産鑑定書に記載された直接還元法に基づく鑑定NOIを譲渡価格で除して算出しています。
- 「鑑定NOI利回り(加重平均)」は、2020年12月1日現在の各不動産鑑定書に記載された直接還元法に基づく鑑定NOIを取得価格で除して算出した鑑定NOI利回りを、取得価格で加重平均し算出しています。

P.4(ポートフォリオサマリー)

- 「積水ハウス不動産(6社)」とは、積水ハウス不動産東京(株)、積水ハウス不動産東北(株)、積水ハウス不動産中部(株)、積水ハウス不動産関西(株)、積水ハウス不動産中国四国(株)及び積水ハウス不動産九州(株)の6社の総称をいいます。
- 「平均築年数」は、2021年4月期(第13期)末時点の築年数を取得価格で加重平均し算出しています。本書において同じです。
- 「エステイメゾン横浜青葉台」は、築年数別の分散状況の算出についてはノース棟及びサウス棟をそれぞれ1物件として算出しています。本書において同じです。
- 「本町ガーデンシティ」については、特段の記載がない限り、用途別の数値の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分をそれぞれ1物件として算出し、ポートフォリオ全体、エリア別、築年数別の分布状況等の数値の算出にあたっては建物全体を1物件として算出しています。本書において同じです。

P.5(2021年4月期(第13期)決算概要)

- 「NOI利回り」は、実績NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計で除して算出した利回りを記載し、「期中平均稼働率」は、各月末毎の実績稼働率の平均値を記載しています。本書において同じです。

P.7(業績予想(2021年10月期(第14期)・2022年4月期(第15期)))

- 「NOI利回り」は、予想NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計で除して算出した利回りを記載し、「期中平均稼働率」は、各期に属する各月末毎の予想稼働率の平均値を記載しています。本書において同じです。

P.10(1口当たり分配金とNAVの推移)

- 「1口当たりNAV」は、各期末時点の貸借対照表上の純資産に含み益を加えた時価ベースの純資産額から分配金総額を控除した金額(NAV)に基づき算出して記載しています。本書において同じです。

P.11(鑑定評価額の推移)

- 「平均キャップレート」は、各物件の直接還元法における還元利回りを各物件の鑑定評価額で加重平均して算出しています。各物件についての還元利回り及び鑑定評価額についての詳細はP.50～P.52をご参照下さい。

P.13(オフィスビルポートフォリオ状況)

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

P.14(オフィスビルテナント更新状況)

- 「定期賃貸借契約割合」は、2021年4月期(第13期)末時点において有効な各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づき、定期賃貸借契約を締結している賃貸面積合計の割合を記載しています。
- 「平均賃貸借契約期間」及び「平均残存期間」は、2021年4月期(第13期)末現在において有効な各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づき、各賃貸借契約(残存)期間を賃貸面積で加重平均して算出し記載しています。ただし、本書の日付現在までに更新契約を締結済みのエンドテナント(自動更新のエンドテナントを含む。)については、当該更新契約後の各賃貸借契約(残存)期間を加味して算出しています。

P.15(オフィスビルテナント属性状況)

- 「レントギャップ」は、2021年4月期(第13期)末現在におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(シービーアールイー(株)が査定した基準階における新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。

各用語について

P.18(住居 部屋タイプ別稼働率の状況(東京23区))

- 「部屋タイプ別稼働率」は、サブリース物件及び一棟貸物件並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象に、下記のマトリクス表に基づき、部屋数、面積によりシングルタイプ(S)、コンパクトタイプ(C)、ファミリータイプ(F)、ラージタイプ(L)に分類し算出しています。

部屋数 ※	30㎡未満	30-40㎡未満	40-50㎡未満	50-60㎡未満	60-70㎡未満	70-80㎡未満	80-90㎡未満	90-100㎡未満	100㎡以上
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L	L
2BED		C	C	C	F	F	F	L	L
3BED					F	F	F	F	L
4BED以上					F	F	F	F	L

※ 主な間取り STUDIO: STUDIO, 1K, 1R 1BED: 1K+S, 1DK, 1LDK 2BED: 2K, 2DK, 2LDK 3BED: 3LDK 4BED以上: 4LDK, 5LDK

P.40(住居のエリア別賃料動向)

- 「レントギャップ」は、2021年4月期(第13期)末現在におけるエンドテナントとの契約賃料とマーケット賃料(スタイルアクト(株)が査定した新規成約見込賃料)との乖離率を表しています。なお、契約賃料がマーケット賃料を上回っているエンドテナントについては除外し算出しています。

P.45~46(ポートフォリオ一覧)

- 複数の建物から構成され、各建物の竣工年月が異なる資産の「竣工年月」については、最初に竣工した建物に係る竣工年月を記載しています。

P.50~52(期末鑑定価額一覧)

- 「プライムメゾン百道浜」及び「エスティメゾン東白壁」は、それぞれ賃料固定MLを締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、「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。
- 「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部(地番: 23番32)は貸地であり、貸地部分の収益価格を求める手法がDCF法となることから、「直接還元利回り」、「割引率」及び「最終還元利回り」は住居部分のみの数値を、それぞれ記載しています。「期末算定価額」は住居部分に係る収益価格に貸地部分に係るDCF法による収益価格を合算し、「鑑定NOI」は住居部分に係る鑑定NOIに貸地部分に係るDCF法による初年度の鑑定NOIを合算し、それぞれ記載しています。
- 「エスティメゾン豊洲レジデンス」は、土地の使用権原が定期借地権であることから有期還元法を採用しており、「直接還元利回り」及び「最終還元利回り」は設定されていません。なお、「割引率」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。

<本資料の説明にあたって>

- 本資料において、本投資法人の保有物件のブランド名である「プライムメゾン」を「PM」、「エスティメゾン」を「EM」、「ガーデンシティ」を「GC」、「ガーデンアベニュー」を「GA」と、また、保有物件のうち「セントレジスホテル大阪」を「StR大阪」、「ザ・リッツ・カールトン京都」を「RC京都」、さらに本投資法人が用いる賃貸借スキームの1つである「賃料固定マスターリース」を「賃料固定ML」と略記することがあります。
- 本資料は特段の記載のない限り、金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

