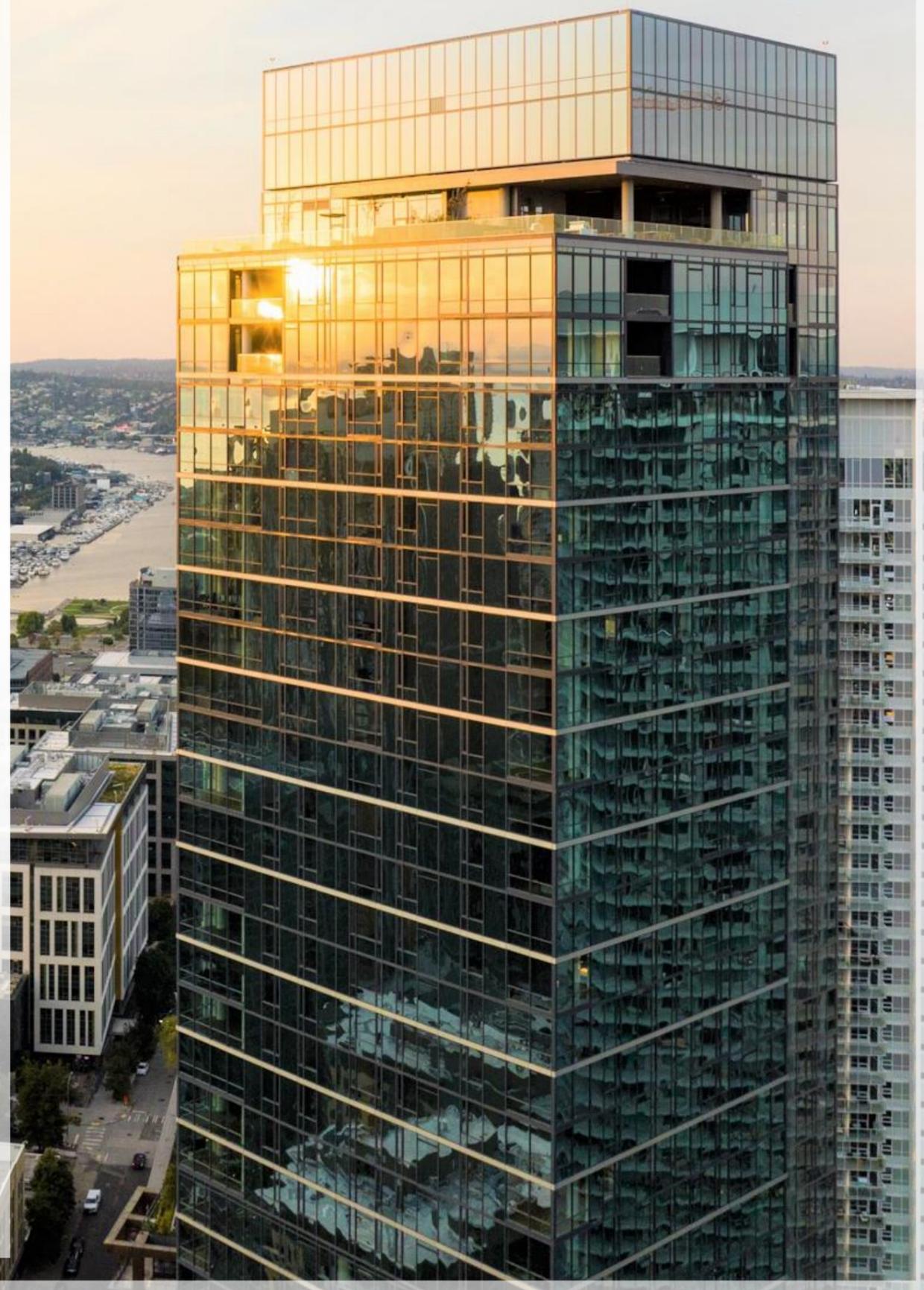


第19期 2024年4月期 決算説明資料



積水ハウス・リート投資法人

2024年6月17日



Contents

運用ハイライト

- 003 運用ハイライトと今後の取組み
- 004 今後の成長戦略・方針

決算概要・業績予想

- 006 1口当たり分配金の変動要因（実績）
- 007 損益比較（実績）
- 008 1口当たり分配金の変動要因（業績予想）
- 009 損益比較（業績予想）

外部成長

- 011 ポートフォリオ構築方針の変更について
- 012 資産入替：概要
- 015 資産入替：入替後のポートフォリオ
- 016 海外不動産：成長期待（米国全体）
- 017 海外不動産：成長期待（シアトル）
- 018 海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の所在地
- 019 海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の概要
- 021 海外不動産：スキーム図
- 022 海外不動産：収益認識及び為替リスクヘッジについて
- 023 積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み
- 024 鑑定評価額の推移
- 025 1口当たり分配金とNAVの推移

内部成長

- 027 住居
- 034 オフィスビル

財務

- 039 財務の状況

ESG

- 042 外部評価及びイニシアチブ等
- 044 ZEH（Net Zero Energy House）

Appendix

- 046 主要経営指標の推移
- 047 ポートフォリオサマリー
- 048 アセットタイプ別分散状況
- 049 用途別稼働率・住居：エリア別稼働率推移
- 050 住居：賃料動向詳細
- 052 オフィスビル：テナント属性状況
- 053 ESGへの取組み マテリアリティ・KPI
- 054 ポートフォリオ構築方針
- 055 ポートフォリオ一覧
- 059 投資主の状況
- 060 資産運用会社の概要
- 061 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。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。また、本資料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。

運用ハイライトと今後の取組み

DPU (巡航EPU)	第19期実績	第20期予想	第21期予想
		2,095円 (1,469円)	1,749円 (1,234円)
	前期比+119円、公表予想比+260円 (2023年12月21日予想対比)		
	実績	環境認識	方針・戦略
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> 第19期 主な入替施策 <ul style="list-style-type: none"> G C品川御殿山 51.0% 分割譲渡 本町G C (ホテル部分) 100.0% 譲渡 住居10物件、オフィスビル1物件 取得 第20期 主な入替施策 (本書の日付現在) <ul style="list-style-type: none"> G C品川御殿山 49.0% 分割譲渡 本町G C (オフィスビル部分) 65.0% 分割譲渡 米国住居1物件、国内住居1物件 取得 	不動産売買市場において、 <ul style="list-style-type: none"> 国内： 住居は引き続き過熱感のある状況、オフィスビルも緩やかな回復を見せ、売買市場は全体的に堅調 海外 (米国)： 国内同様、不動産価格の高騰が続いてきたものの、金融引き締め政策を発端にキャップレートが上昇したことで不動産価格は調整が進んだ状況 	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ構築方針を変更、住居比率を70%~100%に引き上げ、うち30%を上限に米国住居の取得を可能とする 従来のコアアセットである国内の住居に加え、新たに米国の住居を組み込むことにより、国内の「安定成長」と米国の「積極的成長」を取り込む
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> 住居 <ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率：97.0% (期中平均稼働率：97.1%) 新規契約時賃料変動率：+4.8% (前期比+0.6pt.) 更新契約時賃料変動率：+0.6% (前期比+0.3pt.) オフィスビル <ul style="list-style-type: none"> 期末稼働率：96.6% <ul style="list-style-type: none"> 赤坂G C：95.3% (前期末93.5%) 本町南G C：98.7% (前期末100.0%) CASBEEスマートウェルネスオフィス認証Aランクを取得 (赤坂G C / 本町南G C) 	<ul style="list-style-type: none"> 住居 <ul style="list-style-type: none"> 東京都は23区内に人口の流入が集中、全国主要都市部でも転入超過傾向 都市部の人口集中継続の見込みにより、賃貸住宅市場は賃料上昇・安定稼働が継続する見通し オフィスビル <ul style="list-style-type: none"> マーケット全体は緩やかに回復基調で、賃料も底打ち感がある一方、エリアや駅距離等による選別が進んでいる インフレによりコストは増加傾向 東京都心5区では今後も大量供給を控えるが、大阪では2025年以降の供給は多くなく、需要が上回る見込み 	<ul style="list-style-type: none"> 住居 <ul style="list-style-type: none"> 新規契約時、更新契約時の賃料増額に引き続き注力 リノベーションによる賃料増額、バリューアップ施策での収益力向上も継続して実施 オフィスビル <ul style="list-style-type: none"> エリアのマーケット変化を捉えつつ、物件の特性を訴求したリーシングに注力 増加傾向にある管理コストの抑制策を検討 東京は大量供給の影響を引き続き注視、大阪は稼働優先の方針としつつ、増額の交渉も
財務	<ul style="list-style-type: none"> 2024年4月期のリファイナンス (借入金額、平均調達金利、平均調達年数) <ul style="list-style-type: none"> 固定金利借入れ：107億円 1.18% 7.3年 変動金利借入れ：80億円 0.38% 2.3年 期末総資産LTV：45.5% 	<ul style="list-style-type: none"> マイナス金利政策の解除により、金利は上昇基調 日銀による国債買入れ減額や将来的な利上げの可能性も 	<ul style="list-style-type: none"> 長期/固定を基本としつつ、調達年数のコントロールや一部変動金利での調達等、金利情勢に沿った柔軟な資金調達を実施 LTVは45~50%を巡航レンジの目処にコントロールする方針
ESG	<ul style="list-style-type: none"> CDP気候変動プログラム評価「A-」を取得 Sustainability Yearbook Memberに初選定 本投資法人初となるZEH物件を取得 	<ul style="list-style-type: none"> 気候変動への取組み等、中長期的な地球環境への配慮に対する要請が高まっている ESG情報開示の重要性が増大 	<ul style="list-style-type: none"> ESGに配慮した資産運用を通じて社会課題の解決に取り組む 2050年ネットゼロに向けた取組みの推進

・「巡航EPU (1口当たり当期純利益)」は、当期純利益より譲渡損益、減損損失及び譲渡益に係る資産運用報酬を控除し、一時差異等調整引当額 (ATA) (譲渡及び減損損失に係るものを除く) を加算した金額を発行済投資口総口数で除した金額を記載しています。本資料において同じです。

・「DPU」とは、「1口当たり分配金」のことをいいます。本資料において同じです。

今後の成長戦略・方針

- DPU1,800円、巡航EPU1,500円水準を目標に
- 資産規模6,000億円を目指す

- 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会経済の変化により、オフィスビルの賃貸環境の先行きに不透明感が残っている
- 一方、住居の稼働率はコロナ禍前の水準まで回復し、新規契約時の賃料変動率も上昇基調であり、住居セクターは好調

- 日本を代表するハウスメーカーであるスポンサーの積水ハウスは、米国での都市型賃貸住宅（マルチファミリー）開発事業において、多くの実績と経験を積み上げている
- クオリティ、競争力、所在エリア等の観点から、本投資法人の投資基準も満たす賃貸住宅を国内外で開発している

より住居中心のポートフォリオにシフト、住居比率を70～100%に引き上げ

そのうち30%を上限に海外（米国）住居を取得することとし、国内における「安定成長」と海外（米国）における「積極的成長」の両方を取り込む

国内における「安定成長」

- 安定的かつ継続的な収益が見込める物件を都度検討
- 積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活かし、「戦略的立地」に所在する「高品質」な住居中心の「プライム・プロパティ」を引き続き取得していく方針

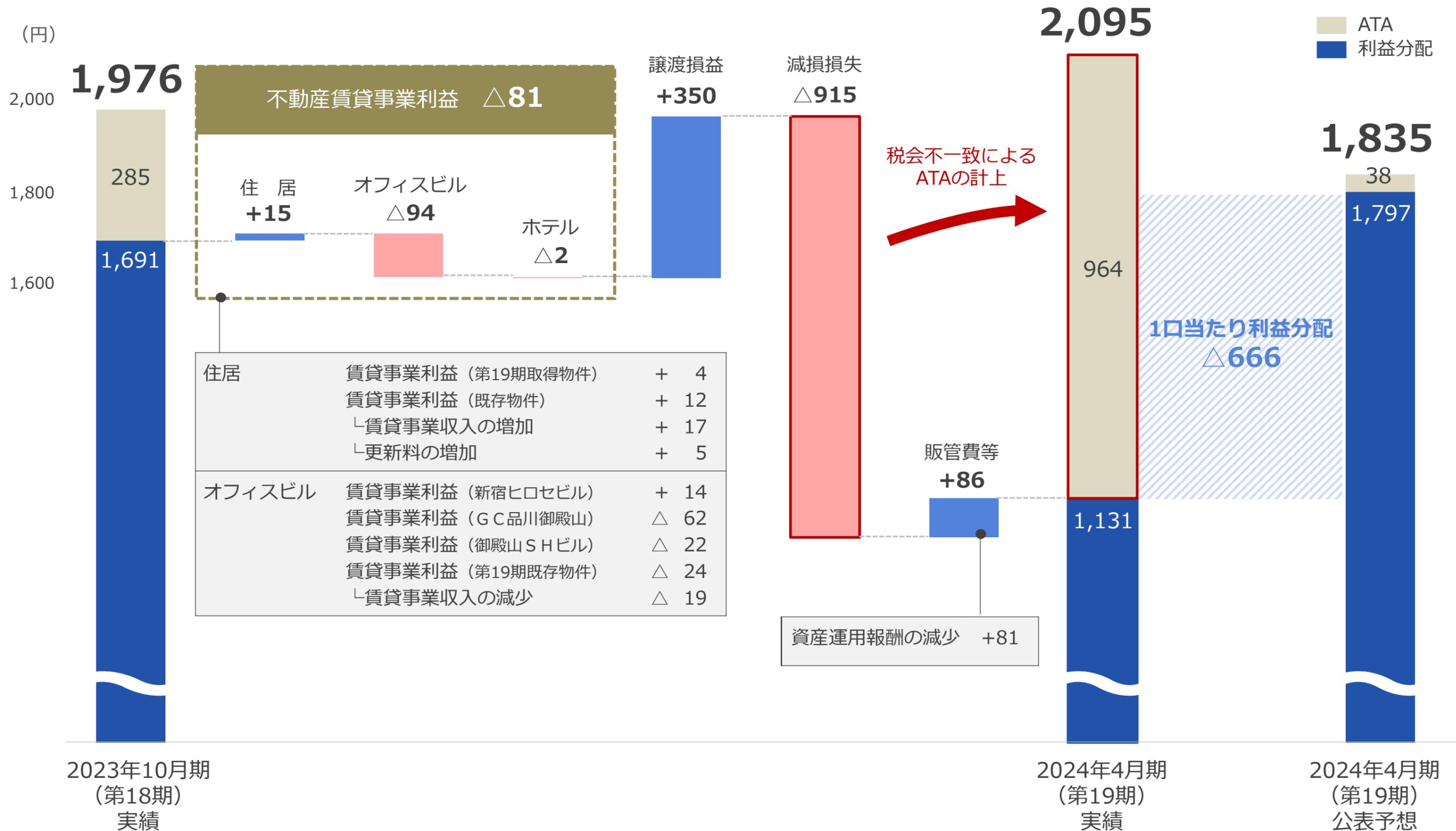
海外（米国）における「積極的成長」

- 日本と比較して高い経済成長率を維持しており、人口も増加している等、今後も中長期的な経済成長が期待できる
- 長期的な視点でも住宅の賃料増加を支える世帯収入の増加が実現している

決算概要 ・ 業績予想

1口当たり分配金の変動要因(実績)

本町ガーデンシティ（ホテル部分）の譲渡益によりガーデンシティ品川御殿山の譲渡損を補填
住居は賃貸事業収入及び更新料が増加し、増益に寄与



損益比較 (実績)

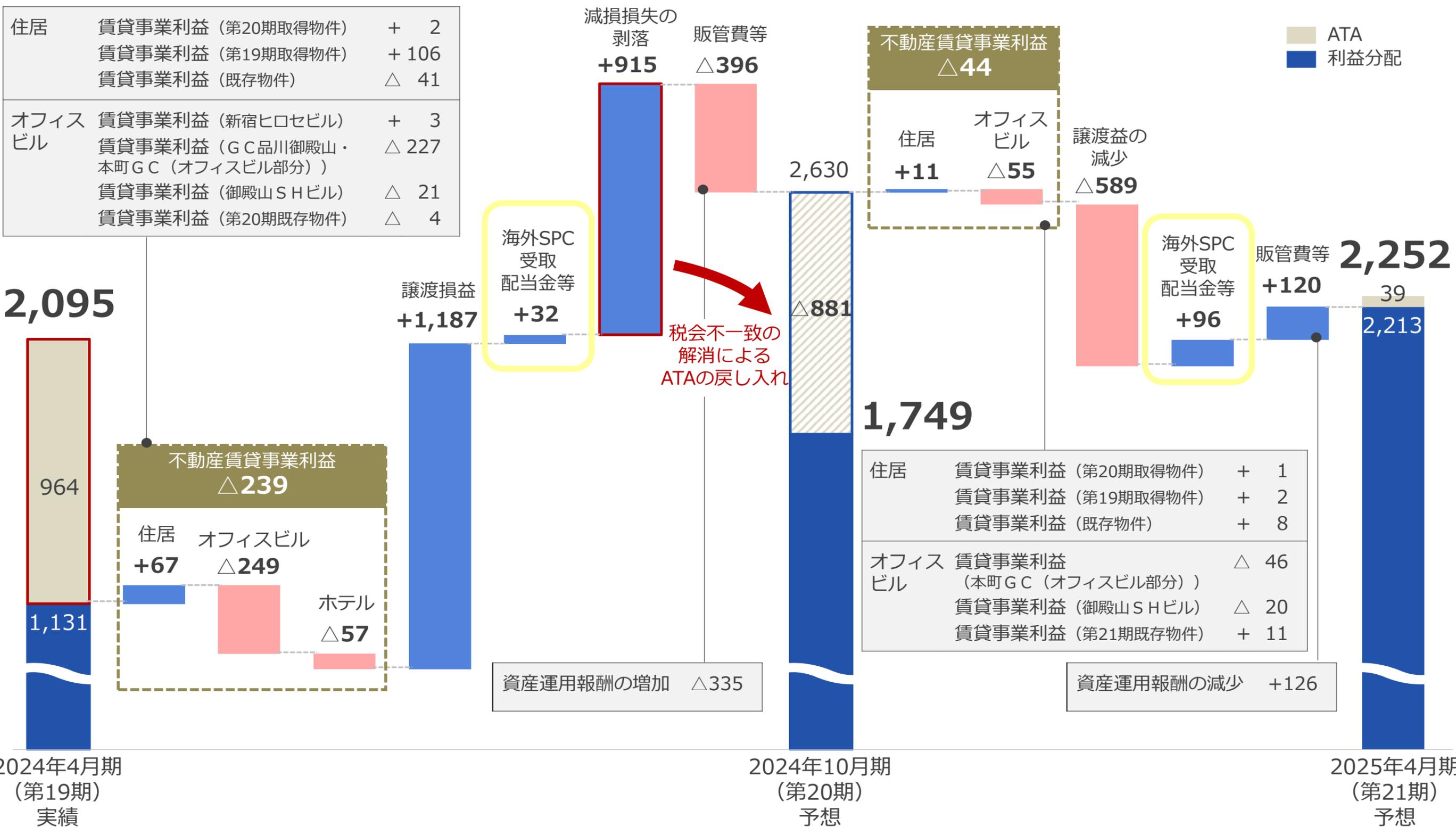
(単位:百万円)

	2023年10月期 (第18期)実績 (A)	2024年4月期 (第19期)実績 (B)	前期比 (B-A)	主な差異要因	2024年4月期 (第19期)公表予想 (C)	公表予想比 (B-C)	主な差異要因
住居 (国内)							
不動産賃貸事業収益	8,690	8,875	+185	+74 賃貸事業収入の増加 (既存物件) +108 賃貸事業収入の増加 (第19期取得物件) +22 更新料の増加	8,684	+190	+49 賃貸事業収入の増加 (既存物件) +106 賃貸事業収入の増加 (第19期取得物件) +16 礼金等の増加
不動産賃貸事業損益	4,472	4,537	+65	△50 管理委託料の増加 +9 水道光熱費の減少 +2 修繕費の減少	4,358	+179	+11 更新料の増加 △27 管理委託料の増加 +22 水道光熱費の減少
NOI	6,170	6,271	+101	△38 その他賃貸事業費用の増加 (リーシング費用等)	6,081	+189	+16 修繕費の減少
NOI利回り	4.6%	4.3%	△0.3pt.		4.4%	△0.1pt.	
期中平均稼働率	97.2%	97.1%	△0.1pt.		97.0%	+0.1pt.	
オフィスビル							
不動産賃貸事業収益	6,291	5,941	△350	+77 賃貸事業収入の増加 (新宿ヒロセビル) △84 賃貸事業収入の減少 (第19期既存物件) △177 賃貸事業収入の減少 (G C品川御殿山)	6,149	△208	△3 賃貸事業収入の減少 (第19期既存物件) △174 賃貸事業収入の減少 (G C品川御殿山)
不動産賃貸事業損益	4,059	3,647	△412	△108 賃貸事業収入の減少 (御殿山S Hビル) △58 附加使用料の減少 +48 水道光熱費の減少	3,795	△148	△30 附加使用料の減少 +42 水道光熱費の減少 △81 固都税等の増加
NOI	4,924	4,545	△379	△86 固都税等の増加	4,660	△115	+94 その他賃貸事業費用の減少 (リーシング費用等の減少)
NOI利回り	3.7%	3.5%	△0.2pt.		3.5%	-	
期中平均稼働率	93.6%	95.3%	+1.7pt.		93.6%	+1.7pt.	
ホテル							
不動産賃貸事業収益	402	400	△2	△2 賃貸事業収入の減少	402	△2	△2 賃貸事業収入の減少
不動産賃貸事業損益	255	247	△7	△3 固都税等の増加	253	△5	△3 修繕費の増加
NOI	331	323	△7		329	△5	
NOI利回り	3.9%	3.8%	△0.1pt.		3.8%	-	
期中平均稼働率	100.0%	100.0%	-		100.0%	-	
ポートフォリオ							
NOI利回り (国内)	4.1%	3.9%	△0.2pt.		3.9%	-	
期中平均稼働率 (国内)	96.4%	96.8%	+0.4pt.		96.3%	+0.5pt.	

・ 上記「損益比較 (実績)」の勘定科目毎の内訳等、詳細は「データブック」をご参照ください。
<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/ir/library.html>

1口当たり分配金の変動要因(業績予想)

海外SPCの受取配当金は第20期は約1ヶ月分、第21期は約4ヶ月分が寄与する見込み



海外SPCに係る受取配当金については、2024年10月期(第20期)は、株式会社三菱UFJ銀行から取得した2024年5月13日時点におけるスポットレート1米ドル=155円90銭で、2025年4月期(第21期)は株式会社三菱UFJ銀行から取得した2024年5月13日時点における為替予約レート1米ドル=152円32銭で円換算することを前提としています。

損益比較（業績予想）

(単位:百万円)

	2024年4月期 (第19期)実績 (A)	2024年10月期 (第20期)予想 (B)	前期比 (B-A)	主な差異要因	2025年4月期 (第21期)予想 (C)	前期比 (C-B)	主な差異要因
住居（国内）							
不動産賃貸事業収益	8,875	9,490	+615	+579 賃貸事業収入の増加（第19期取得物件） +21 附加使用料の増加	9,539	+49	+14 賃貸事業収入の増加（第19期取得物件） +40 賃貸事業収入の増加（既存物件）
不動産賃貸事業損益	4,537	4,833	+295	△38 水道光熱費の増加 △62 修繕費の増加 △25 その他賃貸事業費用の増加 （リーシング費用等）	4,881	+47	△10 水道光熱費の増加 +50 修繕費の減少
NOI	6,271	6,678	+407		6,768	+89	
NOI利回り	4.3%	4.4%	+0.1pt.		4.4%	-	
期中平均稼働率	97.1%	96.8%	△0.3pt.		97.1%	+0.3pt.	
オフィスビル							
不動産賃貸事業収益	5,941	3,977	△1,963	+30 賃貸事業収入の増加（新宿ヒロセビル） △1,910 賃貸事業収入の減少（G C品川御殿山・ 本町G C（オフィスビル部分））	3,574	△402	+66 賃貸事業収入の増加（第21期既存物件） △316 賃貸事業収入の減少 （本町G C（オフィスビル部分））
不動産賃貸事業損益	3,647	2,554	△1,093	△108 賃貸事業収入の減少（御殿山S Hビル） +97 外注委託費の減少 +46 管理委託費の減少 +288 固都税等の減少 +22 その他賃貸事業費用の減少 （リーシング費用等）	2,313	△240	△108 賃貸事業収入の減少（御殿山S Hビル） △43 附加使用料の減少 △12 管理委託料の増加 +25 水道光熱費の減少 +38 固都税等の減少 +19 その他賃貸事業費用の減少 （リーシング費用等）
NOI	4,545	3,067	△1,477		2,744	△323	
NOI利回り	3.5%	3.7%	+0.2pt.		3.8%	+0.1pt.	
期中平均稼働率	95.3%	98.4%	+3.1pt.		98.7%	+0.3pt.	
ホテル							
不動産賃貸事業収益	400	-	△400		-	-	
不動産賃貸事業損益	247	-	△247		-	-	
NOI	323	-	△323		-	-	
NOI利回り	3.8%	-	-		-	-	
期中平均稼働率	100.0%	-	-		-	-	
ポートフォリオ NOI利回り（国内）	3.9%	4.1%	+0.2pt.		4.2%	+0.1pt.	
ポートフォリオ 期中平均稼働率（国内）	96.8%	97.1%	+0.3pt.		97.4%	+0.3pt.	

・ 上記「損益比較（業績予想）」の勘定科目毎の内訳等、詳細は「データブック」をご参照ください。
<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/ir/library.html>



外部成長



【外部成長】ポートフォリオ構築方針の変更について

国内の「安定成長」と米国の「積極的成長」を取り込んだ住居中心のポートフォリオへ

ポートフォリオ構築方針を変更：投資比率の見直し

～変更前～	投資比率 (取得価格ベース)	中期的な 投資比率目標	～変更後～	投資比率 (取得価格ベース)
住居	50%～80%	65%程度	住居	70%～100%
オフィスビル	15%～45%	30%程度	国内不動産	70%以上
ホテル 商業施設等	0%～15%	5%程度	海外不動産 (米国)	30%以下
			オフィスビル等	0%～30%

変更の理由

国内において住居の内部成長が活発化 より住居の比率を上げ**収益力の増強を図る**

スポンサーである積水ハウスは米国での都市型賃貸住宅（マルチファミリー）開発事業において、多くの実績と経験を積み上げており、米国にも目を向けることで**積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用**

従来のコアアセットである国内の住居に加え、新たに**米国の住居**を組み込むことにより、**国内の「安定成長」と米国の「積極的成長」を取り込む**ことが投資主価値の最大化に寄与すると判断

【外部成長】 資産入替：概要

2024年4月期（第19期）

2024年10月期（第20期）

2025年4月期（第21期）

譲渡資産



オフィスビル
御殿山SHビル
第2回/第10回
(10.0%)



オフィスビル
ガーデンシティ
品川御殿山
(51.0%)



ホテル
本町ガーデンシティ
(ホテル部分)
(100.0%)



オフィスビル
御殿山SHビル
第3回/第10回
(10.0%)



オフィスビル
ガーデンシティ
品川御殿山
(49.0%)



オフィスビル
本町ガーデンシティ
(オフィスビル部分)
(65.0%)



オフィスビル
御殿山SHビル
第4回/第10回
(10.0%)



オフィスビル
本町ガーデンシティ
(オフィスビル部分)
(35.0%)

譲渡代金の
他の活用方法：

新規物件の取得

スポンサーパイプライン
及び外部からの住居中心の
取得による資産規模の
維持・拡大及び収益力
の向上

投資比率

住居
70%~100%
国内：70%以上
海外：30%以下

オフィスビル等
0%~30%

借入金の一部返済

LTVのコントロールに
向けた借入金の一部返済

自己投資口取得・消却

金融市場の動向を踏まえて
自己投資口の取得及び
消却等も都度検討

譲渡（予定）価格

59,460百万円

65,815百万円

22,575百万円

譲渡損益（見込）

+2,630百万円

+3,821百万円

+5,250百万円

取得資産

住居



EM大森 EM門前仲町 EM赤羽Ⅱ PM中野坂上 PM湯島 PM門前仲町

オフィスビル



新宿ヒロセビル



PM方南町



PM西早稲田



PM浅草イースト



PM桜新町



住居 【海外不動産】
ザ アイビー オン ボーレン
(海外SPC 100.0%)

住居



EM南行徳

取得価格

39,650百万円

51,479百万円

950百万円

償却後平均鑑定NOI利回り

3.0%

3.7%
(想定配当利回り)

3.4%

・「ザ アイビー オン ボーレン」の「想定配当利回り」は、2024年3月15日時点の鑑定評価書に記載されたDCF法によるNOI（1年目から10年目の各年、ドルベース）から本資産運用会社で試算したSPC運営費用等をそれぞれ控除した金額を、取得価格（ドルベース）328百万米ドルで除して各年の想定配当利回りを算出し、当該数値を単純平均した数値を記載しています。なお、当該NOIについては、運営収益及び運営費用が年3%ずつ増加することが前提とされています。本資料において同じです。

【外部成長】 資産入替：譲渡（予定） 資産の概要・理由

将来的に収益悪化リスクのあるオフィスビル等を譲渡し、ポートフォリオの収益性改善を図る

譲渡



準共有持分	51.0%	49.0%
譲渡日	2024年3月19日	2024年5月1日
譲渡価格	31,110百万円	29,890百万円
帳簿価額 (見込)	35,327百万円	33,882百万円
譲渡損益 (見込)	△4,224百万円	△4,008百万円
償却後NOI	1,846百万円	
償却後 NOI利回り	2.6%	
取得価格	71,950百万円	

主な譲渡理由

- ✓ コロナ禍のテレワークの導入推進等による社会経済の変化により、大規模オフィスビルの需給に先行き不透明感があること
- ✓ 2024年1月末時点の稼働率は84.3%であるが、2024年7月末の大口テナントの退去により稼働率は49.8%まで低下する見込みであり、賃料収入の減少による収益性の低下が見込まれること
- ✓ マーケット状況により稼働率の上昇及び収益性の回復には時間を要し、中期的に分配金の押し下げ要因と想定されること



準共有持分	ホテル部分 100.0%	オフィスビル 部分 65.0%	オフィスビル 部分 35.0%
譲渡（予定）日	2024年 4月30日	2024年 5月1日	2024年 11月1日
譲渡（予定） 価格	21,350百万円	28,925百万円	15,575百万円
帳簿価額 (見込)	16,516百万円	23,090百万円	12,376百万円
譲渡損益 (見込)	+4,766百万円	+5,734百万円	+3,143百万円
償却後NOI	514百万円	1,161百万円	
償却後 NOI利回り	3.0%	3.0%	
取得価格	17,200百万円	38,600百万円	

主な譲渡理由

- 【ホテル部分】
- ✓ インバウンド需要の回復により賃料増加期待が高まる中、賃料固定型マスターリース契約を締結していたことに加え、パススルー型マスターリース契約に変更した場合においても修繕費等の費用の増加が懸念され、利回りの向上が見込めないこと
- 【オフィスビル部分】
- ✓ 大口テナント1社が賃貸可能面積の70%弱を占め、当該テナントの賃料水準が周辺の賃料水準を上回っているため、将来的に収益性が悪化する可能性があること

【外部成長】 資産入替：（第19期・第20期） 国内取得物件の概要

取得

	 オフィスビル 新宿ヒロセビル	 住居 エスティメゾン 大森	 住居 エスティメゾン 門前仲町	 住居 エスティメゾン 赤羽Ⅱ	 住居 プライムメゾン 湯島	 住居 プライムメゾン 中野坂上
所在地	東京都新宿区	東京都大田区	東京都江東区	東京都北区	東京都文京区	東京都中野区
取得日	2023年12月21日	2024年3月1日	2024年3月1日	2024年3月1日	2024年4月1日	2024年4月1日
取得価格	5,000百万円	3,600百万円	1,570百万円	980百万円	10,000百万円	5,490百万円
鑑定評価額	5,110百万円	4,020百万円	1,730百万円	1,130百万円	10,500百万円	5,570百万円
償却後鑑定NOI利回り	2.9%	3.0%	2.9%	3.1%	3.0%	2.9%
竣工日	1985年6月	2024年1月	2023年1月	2023年4月	2022年2月	2022年1月
稼働率（2024年4月末時点）	100.0%	100.0%	86.4%	76.6%	96.2%	95.5%
	 住居 プライムメゾン 方南町	 住居 プライムメゾン 門前仲町	 住居 プライムメゾン 西早稲田	 住居 プライムメゾン 浅草イースト	 住居 プライムメゾン 桜新町	 住居 エスティメゾン 南行徳
所在地	東京都中野区	東京都江東区	東京都新宿区	東京都墨田区	東京都世田谷区	千葉県市川市
取得日	2024年4月1日	2024年4月1日	2024年4月1日	2024年4月1日	2024年4月1日	2024年5月31日
取得価格	3,220百万円	3,200百万円	2,570百万円	2,180百万円	1,840百万円	950百万円
鑑定評価額	3,360百万円	3,330百万円	2,590百万円	2,230百万円	1,870百万円	982百万円
償却後鑑定NOI利回り	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.4%
竣工日	2021年3月	2021年10月	2022年8月	2022年6月	2022年8月	2008年6月
稼働率（2024年4月末時点）	90.0%	97.9%	93.8%	93.4%	90.9%	97.7%

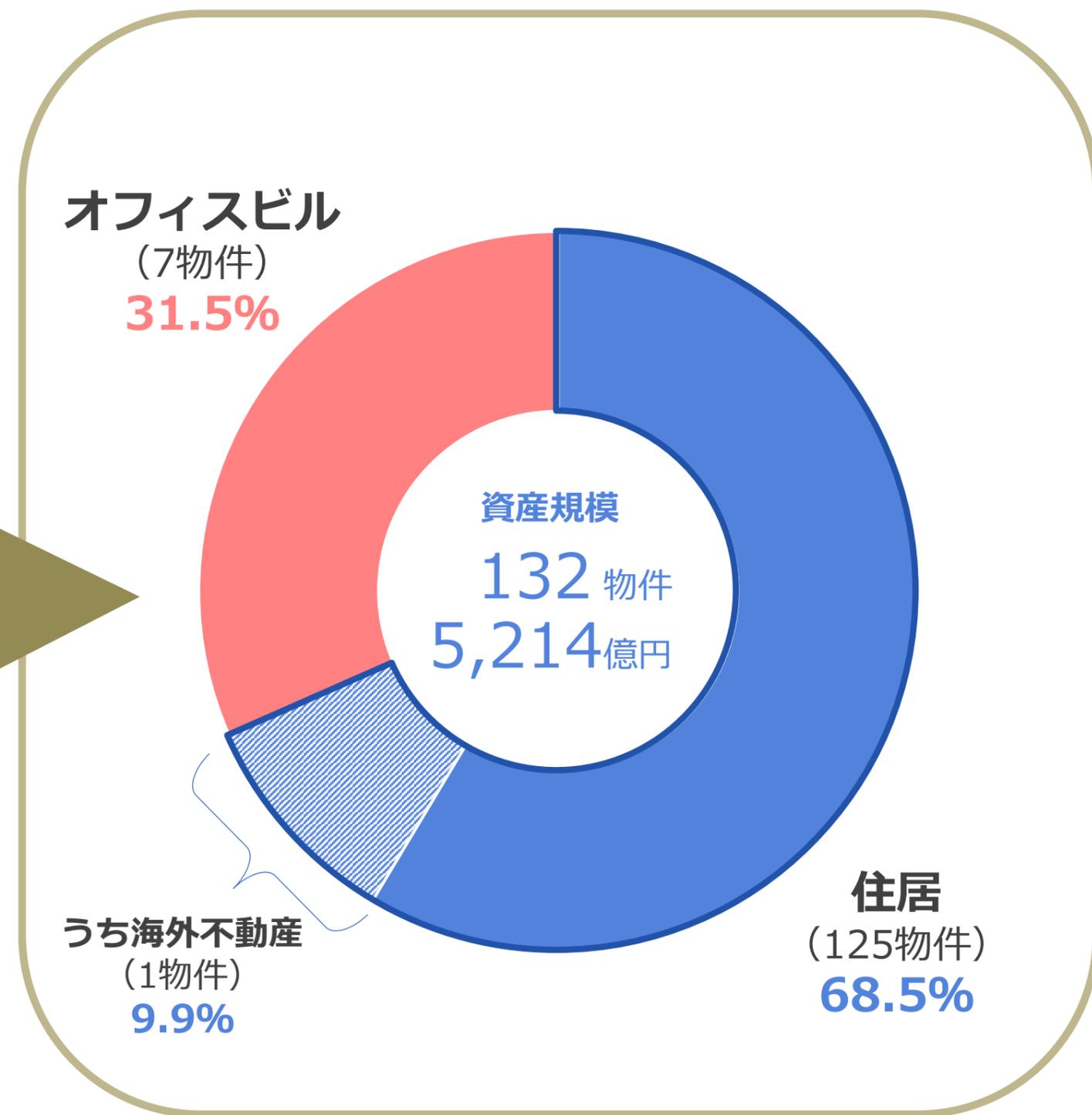
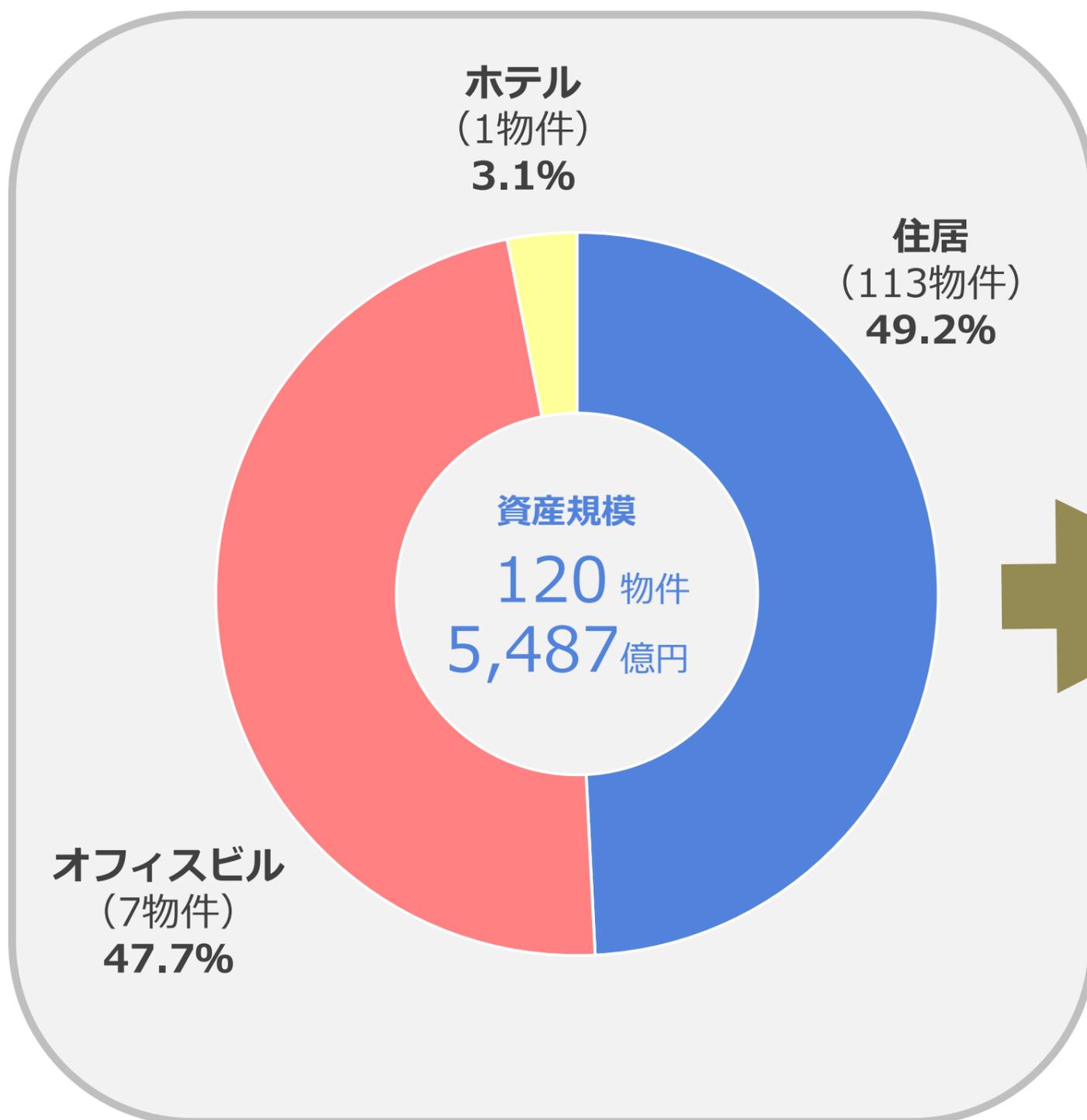
・「エスティメゾン大森」、「エスティメゾン門前仲町」、「エスティメゾン赤羽Ⅱ」の稼働率は2024年5月末時点に記載しています。なお、本資料の日付時点における速報値であるため、変更となる可能性があります。本資料において同じです。

【外部成長】 資産入替：入替後のポートフォリオ

初の米国不動産を取得したことにより、新たなポートフォリオ構築方針の投資比率に近づく

2023年10月期（第18期）末時点

本資料の日付時点



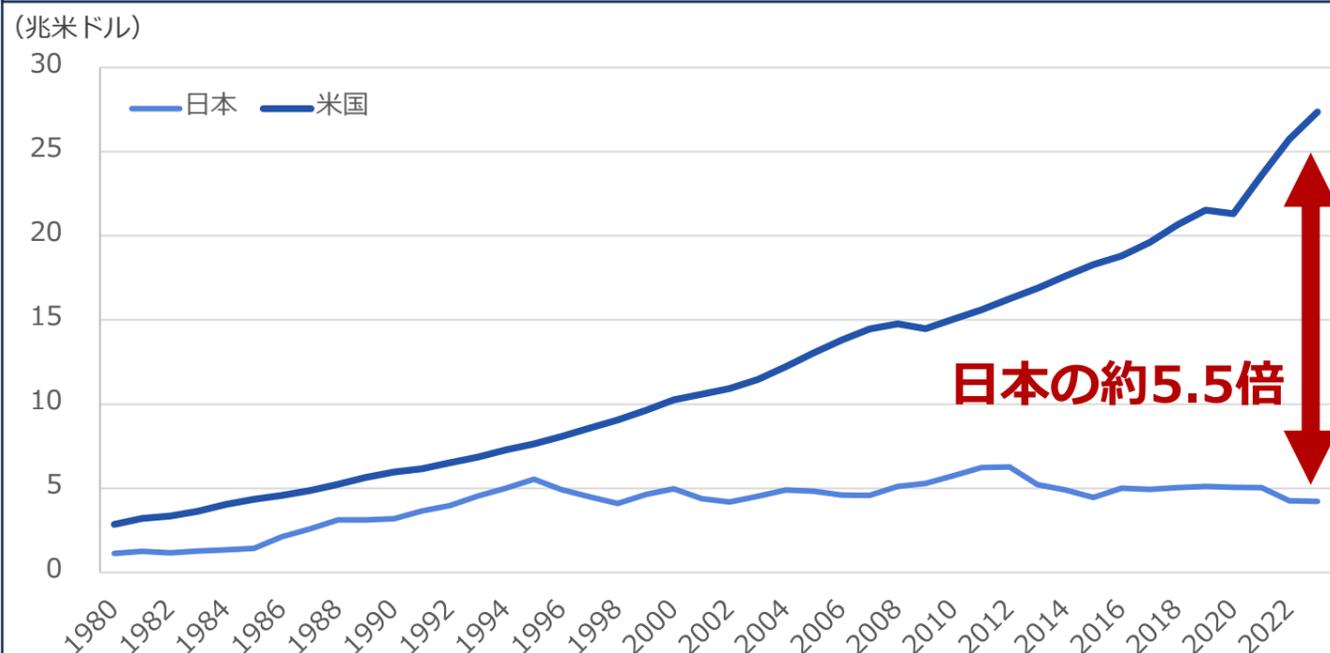
・ 比率は取得価格ベースです。

海外不動産：成長期待（米国全体）

米国の高い成長率を背景とした継続的な賃料増加等、ポートフォリオの収益性の押し上げを期待

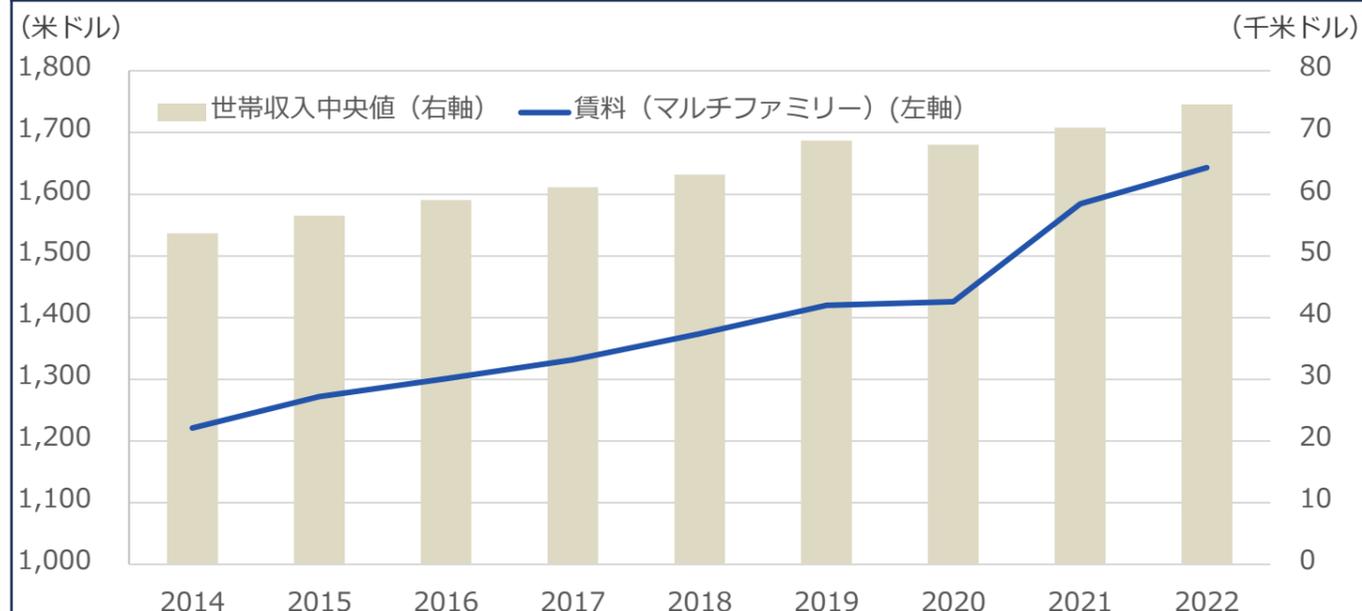
米国と日本の名目GDPの推移

米国の経済規模は名目GDPが2019年時点で日本の3.2倍程度であったが、**2023年時点では日本の5.5倍程度**となり、米国は日本と比較して高い経済成長率を維持



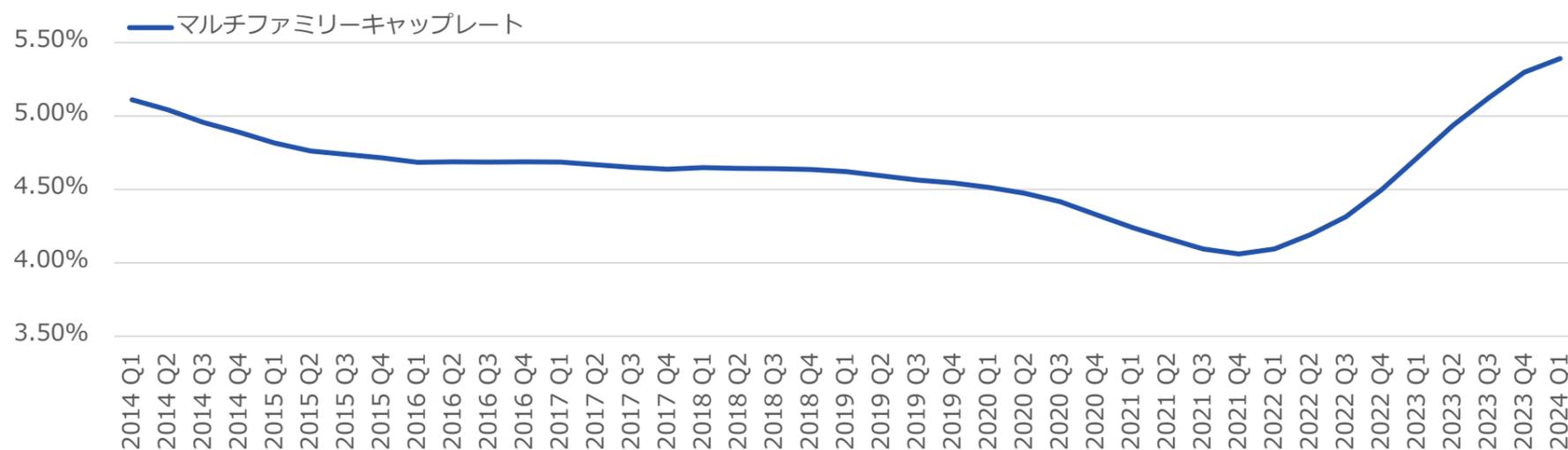
米国の世帯収入と住宅の賃料

賃料（マルチファミリー）は2014年から2022年の間で34.6%増加していることに加え、世帯収入中央値も同期間で39.0%増加しており、**継続的な賃料増加が実現している**



米国のキャップレートの推移

米国においても日本国内同様、不動産価格の高騰が続いてきたものの、2022年3月以降の米国における金融引き締め政策を発端にキャップレートが上昇したことで不動産価格は調整し、本投資法人の**投資基準に合った価格水準にて米国賃貸住宅の取得検討が可能**な環境となった



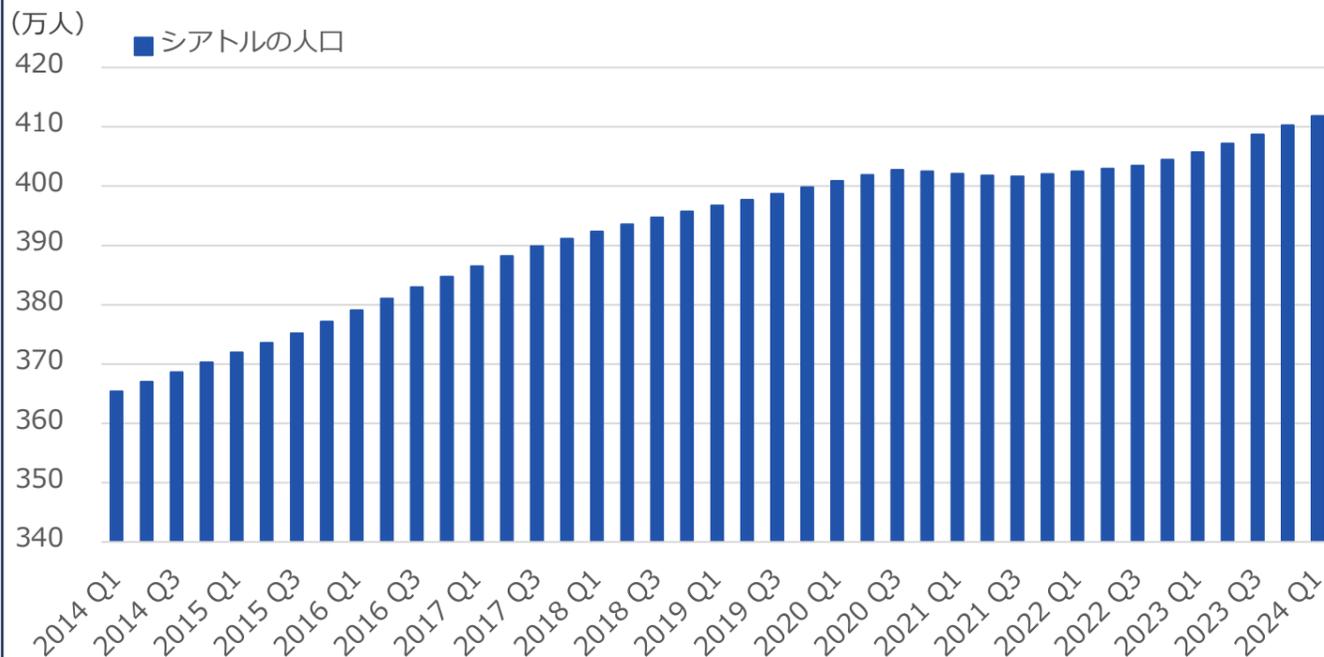
- 「米国と日本の名目GDPの推移」は、国際通貨基金が公表している米国及び日本のGDPデータを基に本資産運用会社が作成しています。
- 「世帯収入中央値」は、アメリカ合衆国国勢調査局が公表している「Median Household Income by State: 1984 to 2022」データを基に本資産運用会社が作成しています。本資料において同じです。
- 「賃料（マルチファミリー）」及び「米国のキャップレートの推移」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。

海外不動産：成長期待（シアトル）

米国の中でもシアトルは人口増加率、世帯収入が高く、住宅の賃料水準も高い状態を維持

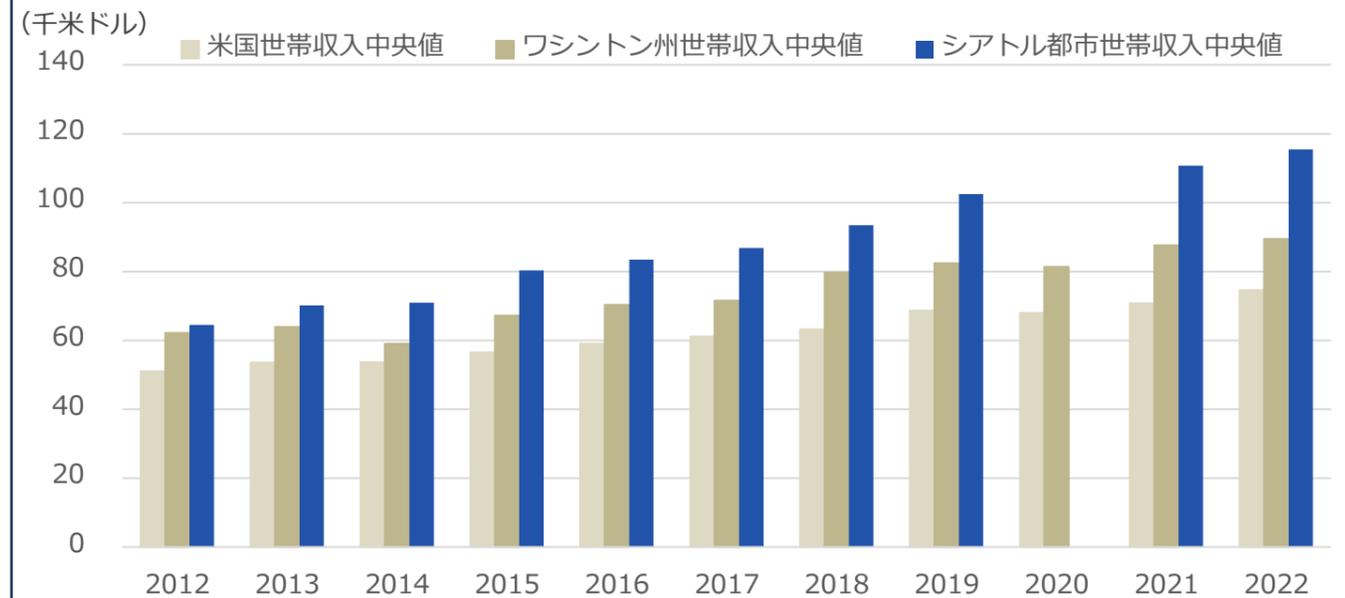
シアトルの人口

シアトルの人口は2014年第1四半期から2024年第1四半期の**10年間で12.7%増加**し、同時期の米国全体の人口増減率である+5.5%を大きく上回る。足許においては移民の増加もシアトルの賃貸需要を押し上げている



シアトルの世帯収入

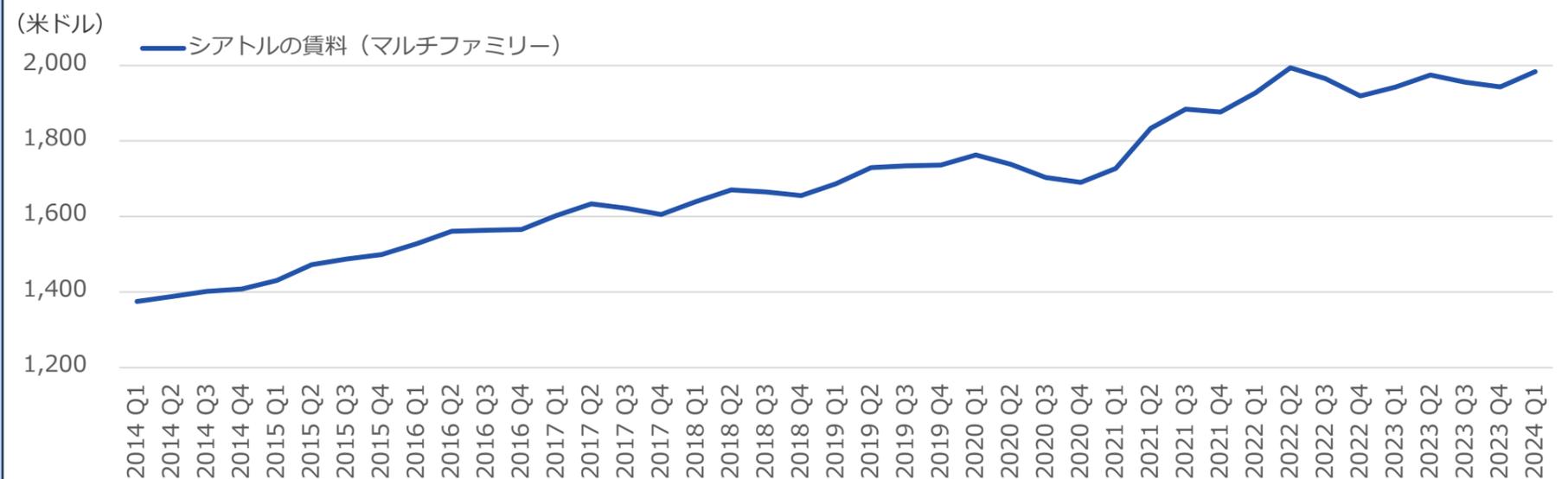
過去約10年の米国世帯収入の中央値と比較しても、ワシントン州は常に1.1~1.2倍程度上回っており、**2022年のシアトルの世帯収入中央値は11.5万米ドル**を超え、住宅の高い賃料設定を支える経済力がある地域



※2020年のシアトル都市世帯収入中央値データは開示されていません。

シアトルの賃料推移（住宅）

シアトルの賃貸住宅市場（マルチファミリー）の平均賃料は1,943米ドル/月（2023年末時点）と全米平均を上回り、米国の中でも成長が期待できる地域に該当。シアトルの**2014年第1四半期から2024年第1半期の10年間に**おける住宅の賃料上昇率は**44.2%**であり、今後も人口増加や世帯収入の高さを背景に賃料増加が期待できる



・「シアトルの人口」及び「シアトルの賃料推移（住宅）」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。

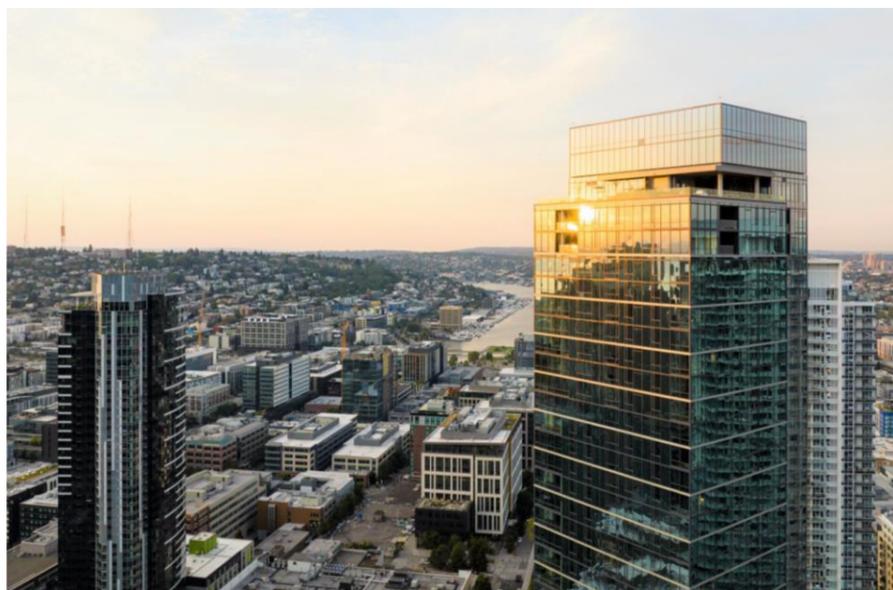
・「シアトルの世帯収入」は、アメリカ合衆国国勢調査局が発表している「Median Household Income by State: 1984 to 2022」データを基に本資産運用会社が作成しています。

海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の所在地

米国の西海岸に位置するワシントン州の中で最も人口が多い都市、シアトルに所在



海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の概要



A-001 ザ アイビー オン ボーレン

- 2023年「NAIOP Night of the Stars 2023」で「**High-Rise Residential Development of the Year**」を受賞
- 環境負荷の低減やエネルギー効率に焦点を当てた米国のグリーンビルディング認証プログラム、**LEED Gold**を取得
- 人々の健康とウェルビーイングに焦点を当てた米国の建築物等の性能評価システム、**Fitwel**を取得

NAIOP
COMMERCIAL REAL ESTATE
DEVELOPMENT ASSOCIATION
WASHINGTON STATE CHAPTER



概要

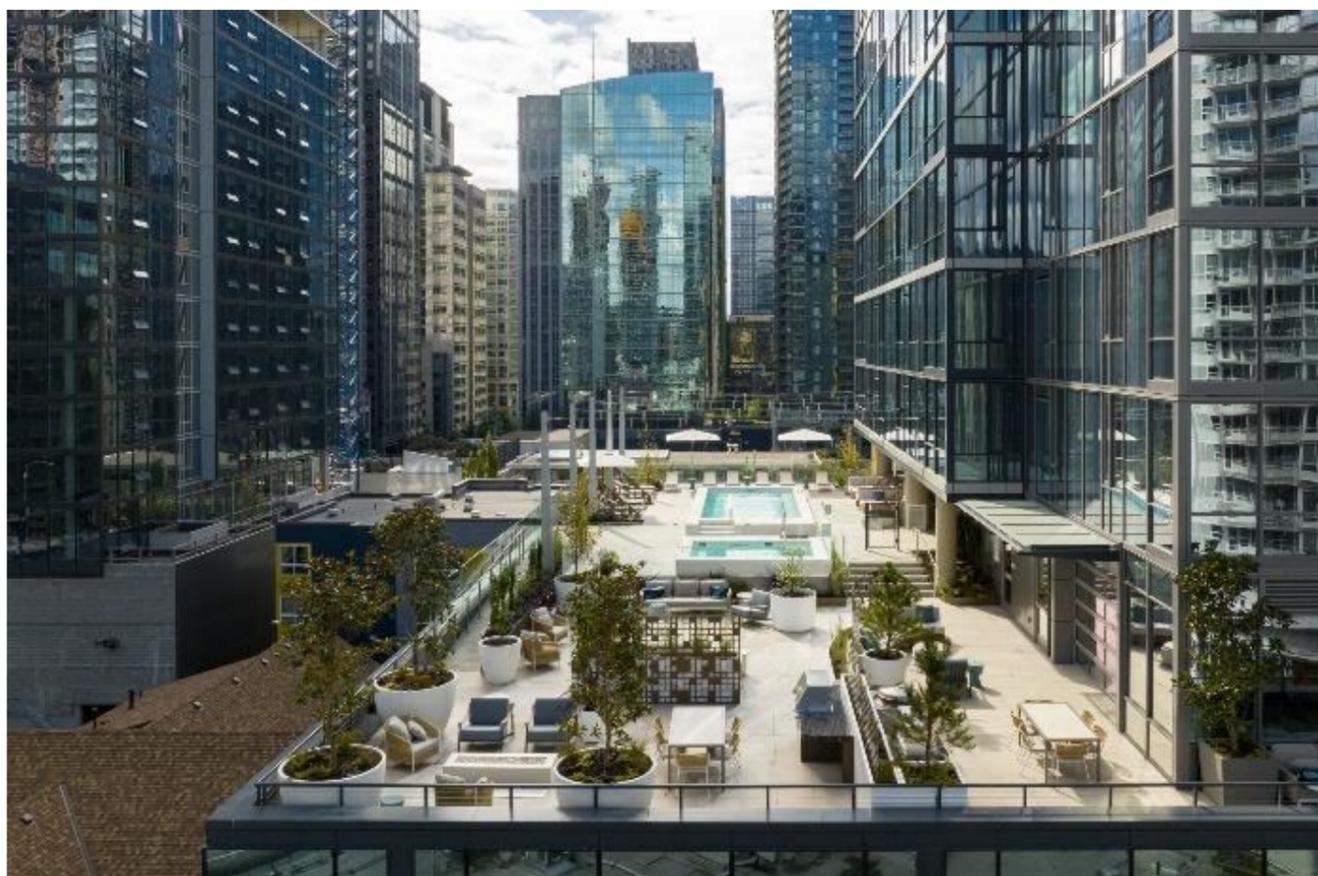
所在地	2019 Boren Avenue, Seattle, Washington
取得日	2024年5月29日
取得価格	328百万米ドル (51,479百万円)
想定配当利回り	3.7%
鑑定評価額 (価格時点)	329百万米ドル (51,636百万円) (2024年3月15日)
建築時期	2022年10月
構造 / 階数	RC造・S造 / 地下7階、地上44階
敷地面積	21,234 Sq/Ft (1,972.63㎡)
延床面積	643,349.61 Sq/Ft (59,767.17㎡)
賃貸可能面積 (戸数)	344,372 Sq/Ft (31,989.96㎡) (406戸)
稼働率 (時点)	92.4% (2024年4月末時点)
プロパティ・マネジメント会社	Holland Residential, LLC
取得先	NASH – Holland Boren & Lenora, LLC

取得理由

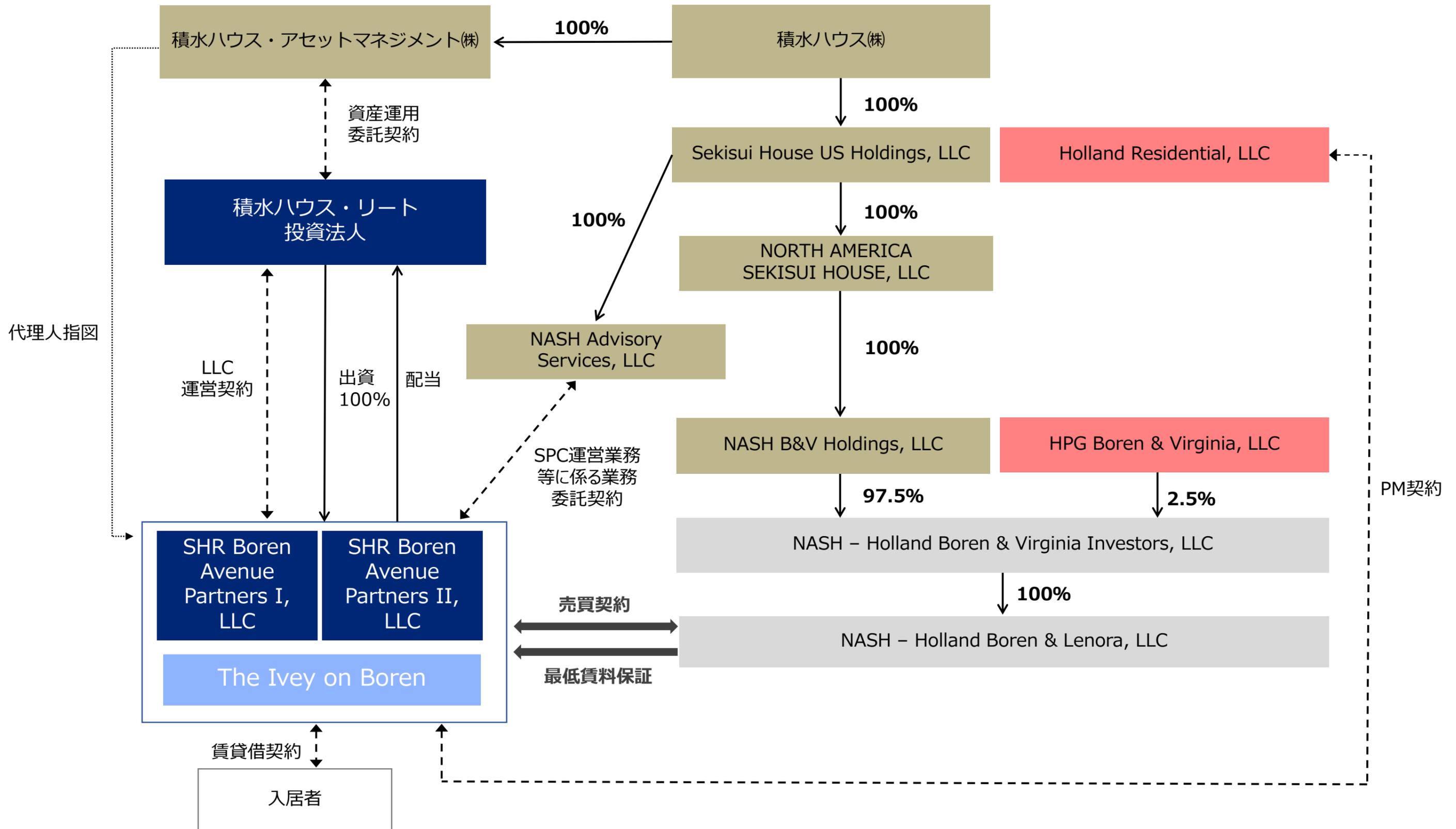
- **住居中心のポートフォリオを構築する方針：**
ポートフォリオ構築方針を変更し、住居比率を70%～100%に引き上げ、うち30%までを上限に海外不動産等を取得することができるよう方針を変更
- **スポンサーサポートと強みを最大限に活用：**
日本を代表するハウスメーカーである積水ハウスは米国において都市型賃貸住宅（マルチファミリー）開発事業も展開しており、積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用
- **海外における「積極的成長」の取り込み：**
米国の高い経済成長率を背景とした継続的な賃料増加等、米国の不動産を取得することにより「積極的成長」を取り込むことが投資主価値の最大化に寄与すると判断
- **シアトルへの成長期待：**
シアトルには大手IT企業が集積し、米国の中でも高い人口増加率、世帯収入を維持していることを背景に今後も住宅の賃料増加が期待できる
- **物件としての魅力：**
性能評価が高く、アメニティに特化したフロアがある等、利便性も良いラグジュアリー住居（次ページ参照）

・ 「ザ アイビー オン ボーレン」のうち、5階から44階までの専有部分の全てに係る所有権及び地下1階から地下7階までの専有部分の全てに係る所有権とこれらに伴う敷地21,234 Sq/ft (1,972.63㎡) に共有持分割合 (89.51%) を乗じた19,007 Sq/ft (1,765.75㎡) の所有権が取得対象となります。

海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の魅力

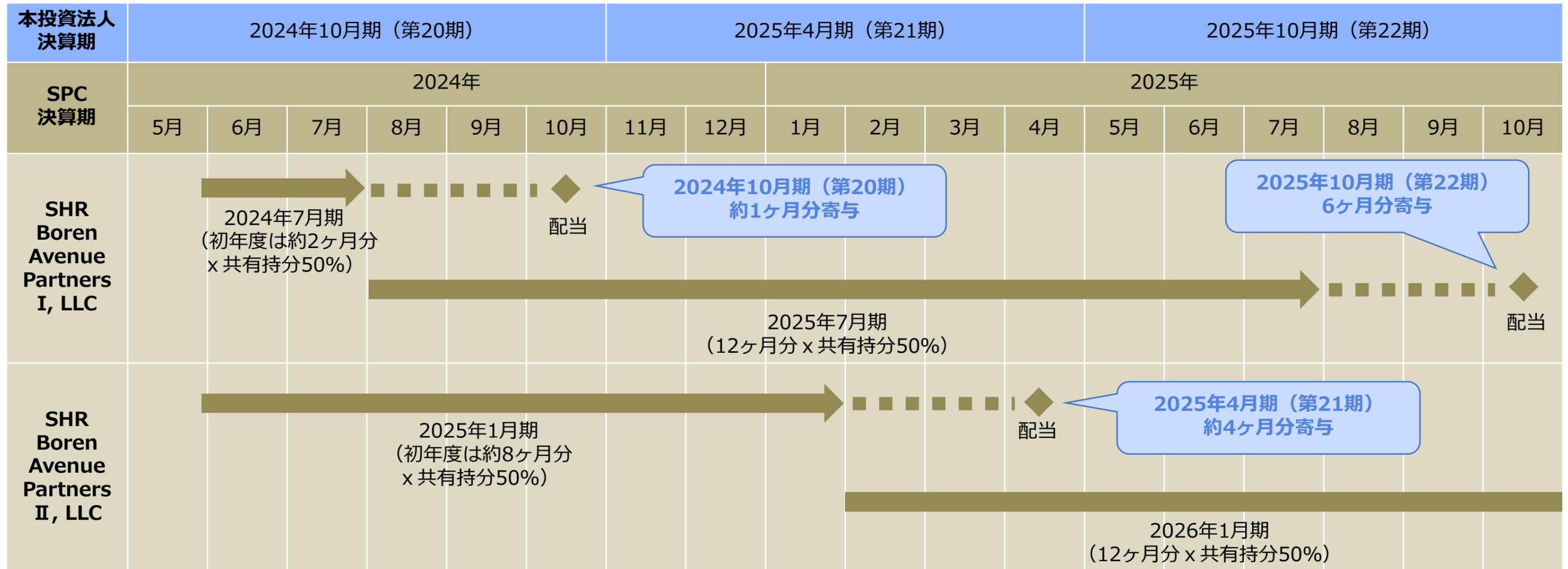


海外不動産：スキーム図



海外不動産：収益認識及び為替リスクヘッジについて

各SPCが裏付資産である「ザ アイビー オン ボーレン」の共有持分50%をそれぞれ保有すると共に、各SPCの決算時期を6か月ずらし、本投資法人への配当を各期において受領



為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率についての考え方

- 海外不動産保有法人の出資持分からの損益分配を受け取る際の為替リスクヘッジの範囲及びヘッジ比率について、市況環境等に応じて柔軟に対応。なお、海外不動産保有法人の出資持分については、為替リスクのヘッジは行わない方針
- 本投資法人の一定期間に関し、海外不動産保有法人の出資持分からの損益分配及びキャッシュフロー等を想定し、当該各期間において為替予約その他適切な方法により為替変動リスクをヘッジすることを検討

為替の影響による収益の変動リスク

為替レート	130円	140円	150円	160円	170円
想定配当 利回り	3.1%	3.3%	3.5%	3.8%	4.0%

円高 ←————→ 円安

【外部成長】 積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み

スポンサーの不動産開発力の活用により、多くの物件取得機会を確保

パイプライン総額	約2,400億円
うち住居 / オフィスビル等	約900億円 / 約1,500億円
竣工済 住居物件数	7物件 (746戸)
竣工済 住居延床面積合計	36,468.21㎡

スポンサーの強み

1. 「プライム・プロパティ」のクオリティ

- 重点的投資対象である「戦略的立地」に所在する「高品質」な住居、オフィスビル、ホテル、商業施設等を開発
- ZEH物件の積極的な開発により、環境に配慮した物件パイプラインを確保

2. サポート体制

- パイプライン・サポートに加え、不動産管理のノウハウの共有、保有資産の再開発サポート等の支援
- 良好な関係による資産入替の実施、ウェアハウジング機能も提供

3. 積水ハウス不動産各社（6社）

- 積水ハウス不動産各社（6社）が保有・開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権を確保
- 第三者が保有・開発する国内不動産等に関する情報提供（積水ハウス不動産東京）
- 全国主要都市における住居の取得機会の確保
↳取得実績物件数：16物件

▶ 積水ハウスの主な住居物件の開発状況

	物件名称（仮称含む）	所在地	(予定) 戸数	(予定) 延床面積 (㎡)
住居 竣工済 7物件 (746戸)	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,700.56
	ZEH プライムメゾン森下WEST	東京都江東区	144	7,061.54
	ZEH プライムメゾン清澄白河	東京都江東区	75	2,999.69
	ZEH プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,793.71
	ZEH プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区	45	2,076.31
	ZEH プライムメゾン用賀砦公園	東京都世田谷区	122	6,303.39
	ZEH プライムメゾン入谷	東京都台東区	74	3,533.01
住居 建築中 4物件 (394戸)	ZEH プライムメゾン清澄	東京都江東区	42	1,459.00
	ZEH プライムメゾン錦糸町	東京都墨田区	85	3,976.00
	ZEH プライムメゾン西新宿	東京都新宿区	104	4,344.00
	ZEH プライムメゾン南麻布	東京都港区	163	18,582.90
住居 企画済 7物件	ZEH 全て東京23区内、ZEH物件			



PM横浜WEST
(神奈川県横浜市)



PM森下WEST
(東京都江東区)



PM清澄白河
(東京都江東区)



PM蒲田
(東京都大田区)



PM日本橋馬喰町
(東京都中央区)



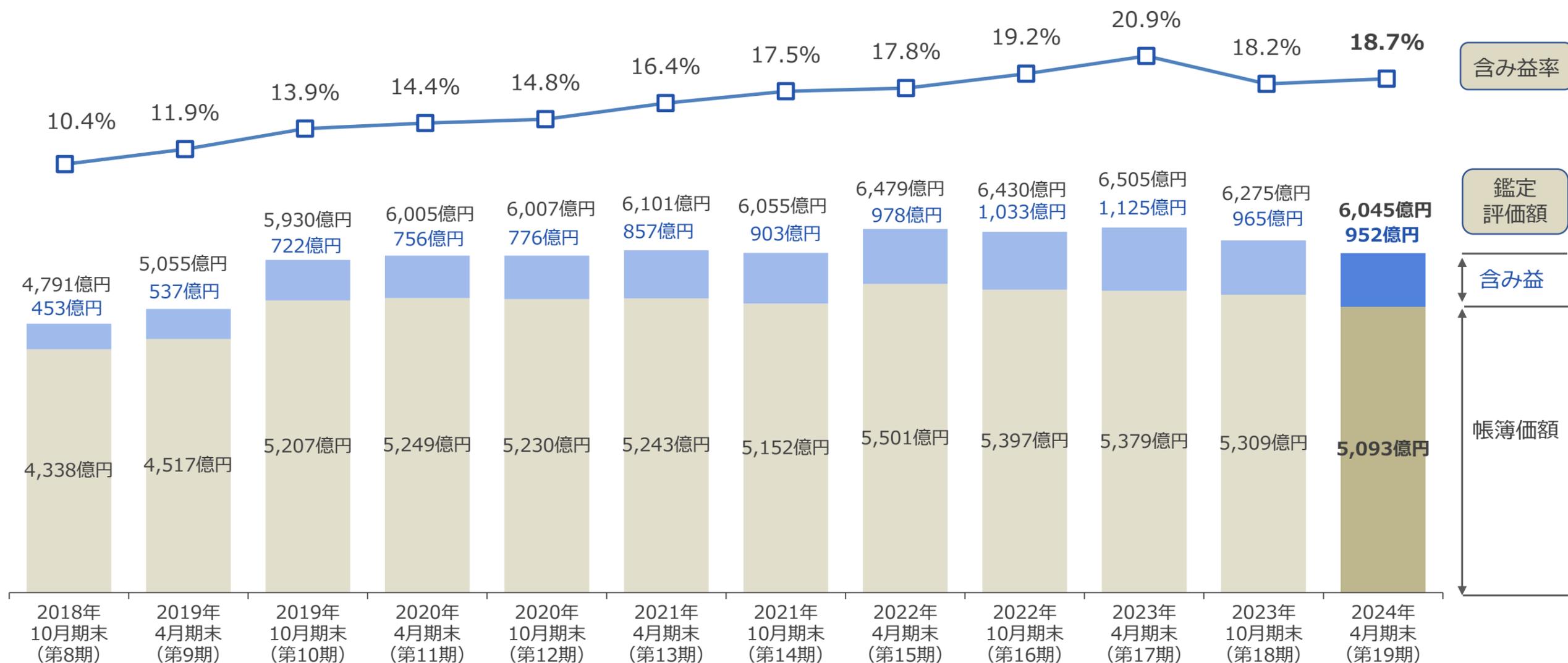
PM入谷
(東京都台東区)

・「積水ハウスの主な開発状況」に記載の未取得資産に関し、本資料の日付現在、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。

・**ZEH** は、ZEH-M Orientedを指し、「断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のことです。

【外部成長】 鑑定評価額の推移

資産入替えにより鑑定評価額は減少し、含み益は前期比△13億円の952億円に

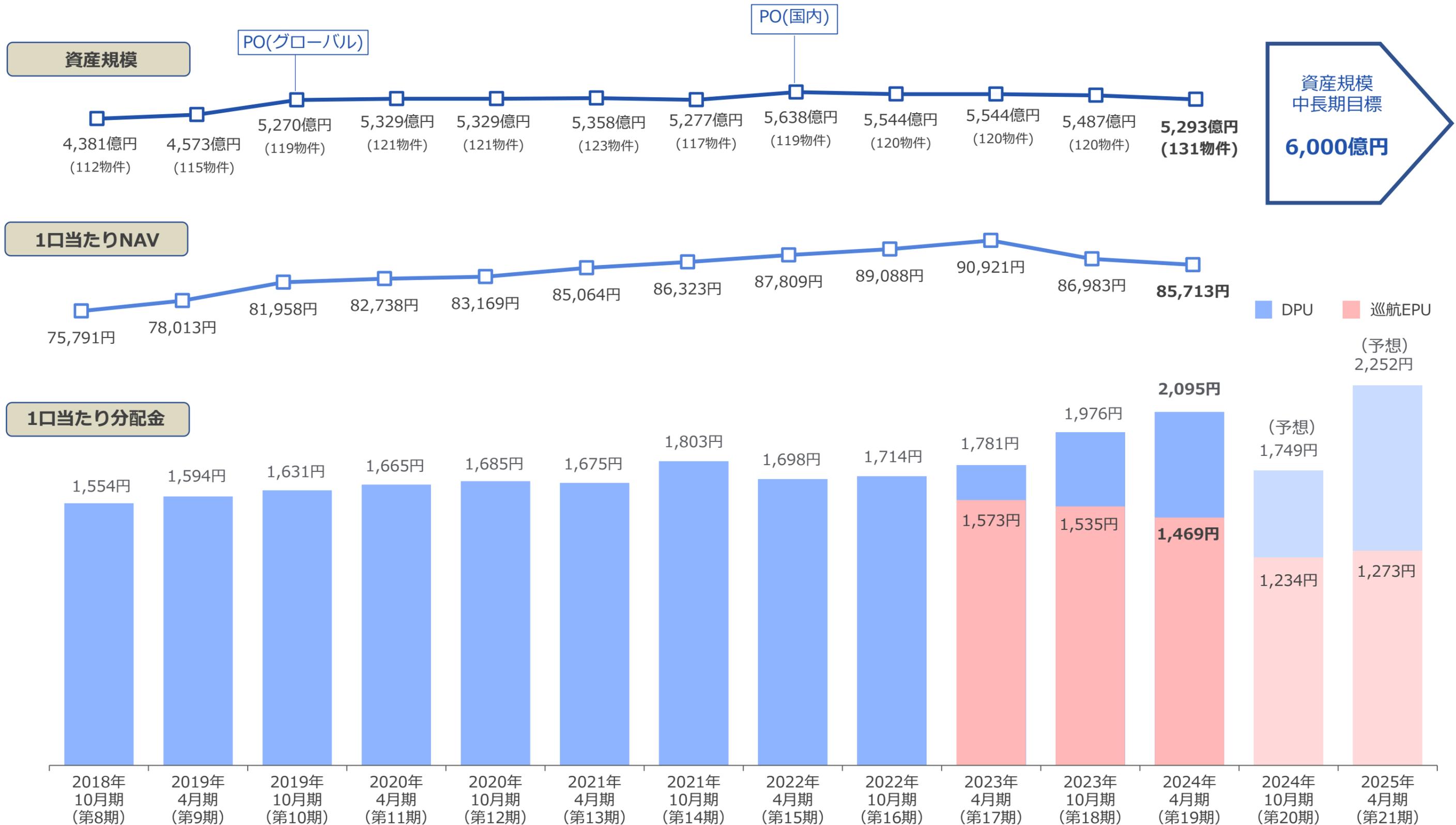


▶ 2024年4月期（第19期） 鑑定評価額のアセットタイプ別内訳

	住居		オフィスビル		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
鑑定評価額	3,590億円	+373億円	2,455億円	△436億円	6,045億円	△229億円
平均キャップレート	3.5%	—	3.3%	—	3.4%	—
含み益	609億円	+24億円	342億円	△36億円	952億円	△13億円
含み益率	20.4%	△1.8pt.	16.2%	+1.1pt.	18.7%	+0.5pt.

【外部成長】1口当たり分配金とNAVの推移

1口当たりNAVは、資産入替えの影響と含み益の減少を主因に前期比△1,270円の85,713円に



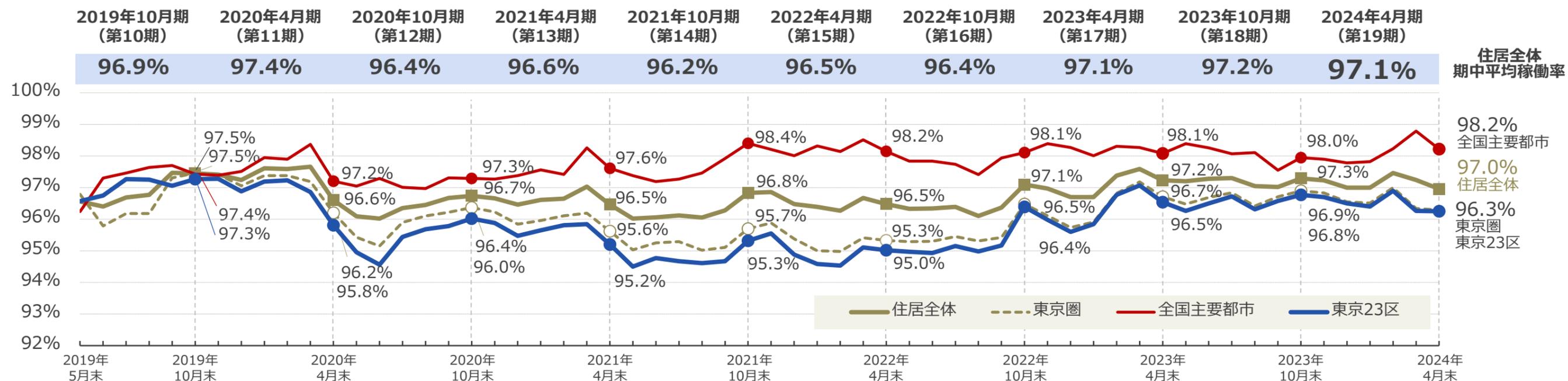
内部成長



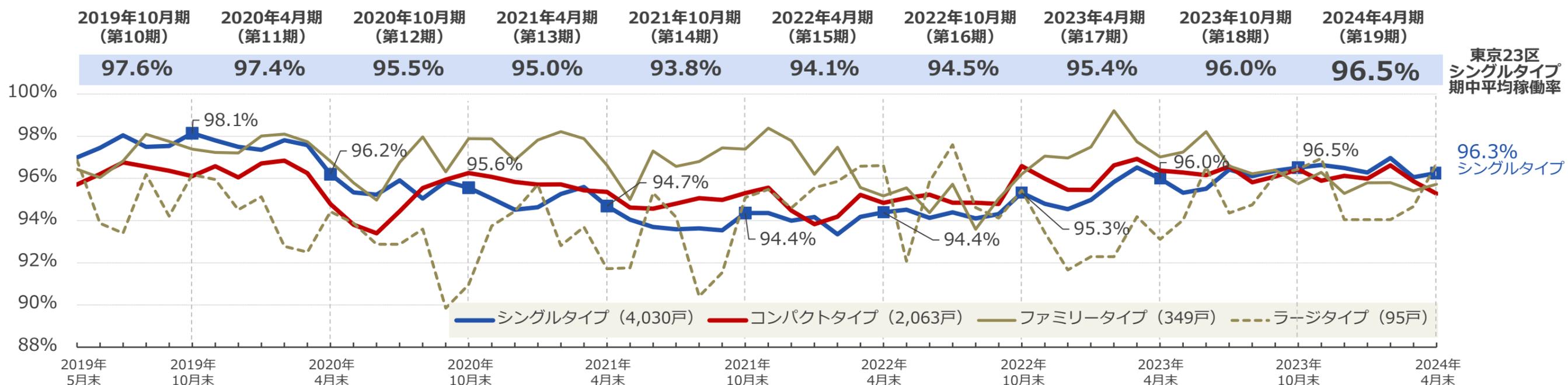
【内部成長】住居：稼働率推移

期中平均稼働率は住居全体で97.1%、東京23区シングルタイプは96.5%と高稼働が継続

▶ 投資エリア別稼働率推移



▶ 東京23区部屋タイプ別稼働率推移

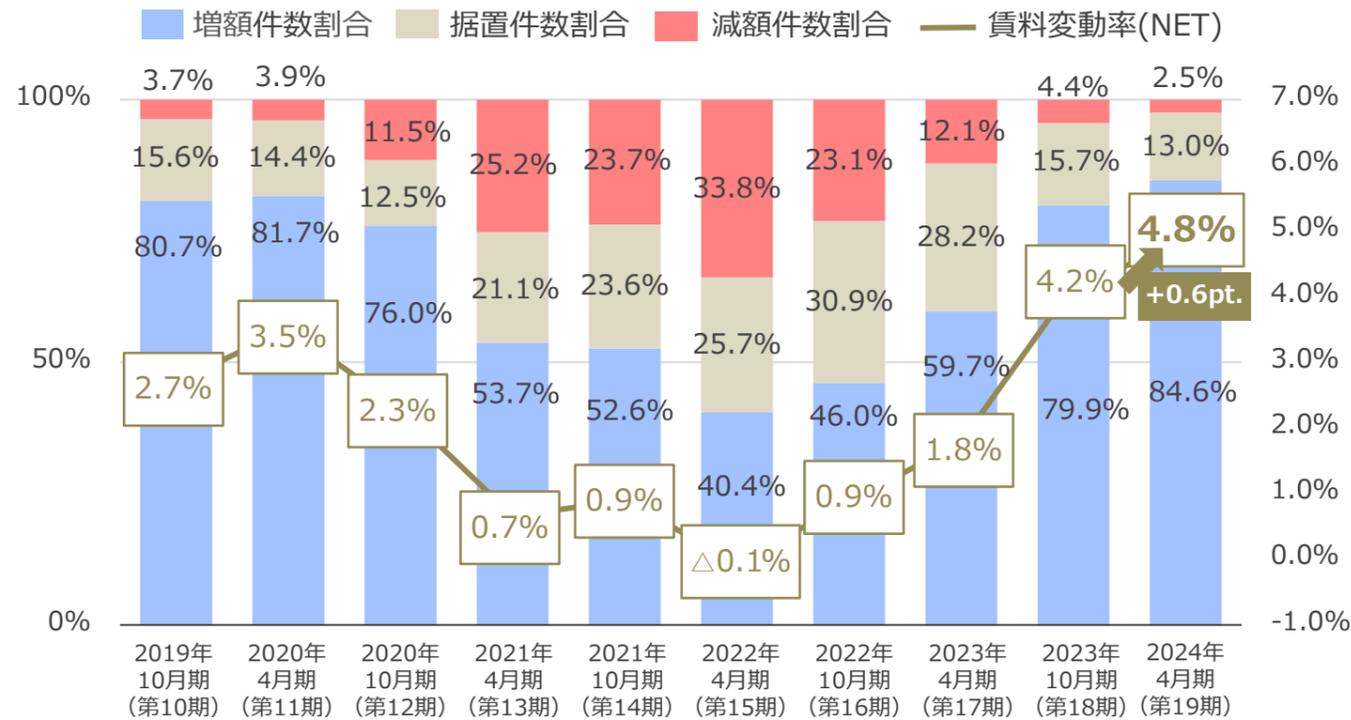


- 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P.63を参照
- 部屋タイプ別の戸数は、2024年4月末日時点に記載しています。

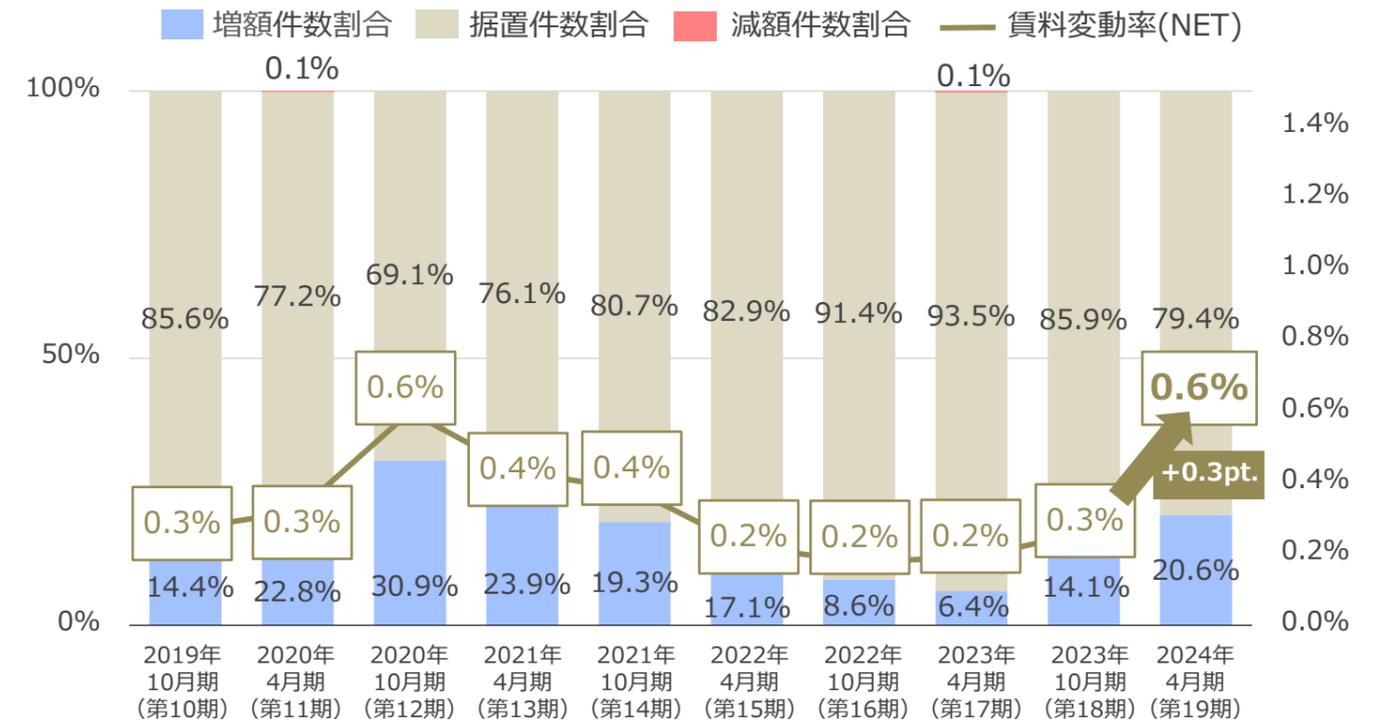
【内部成長】住居：賃料動向①

新規契約時の賃料変動率+4.8%、増額件数割合84.6%と過去最高の水準に
更新契約時の賃料変動率も増額件数割合は20.6%まで増加し、賃料変動率は横ばいから上昇へ

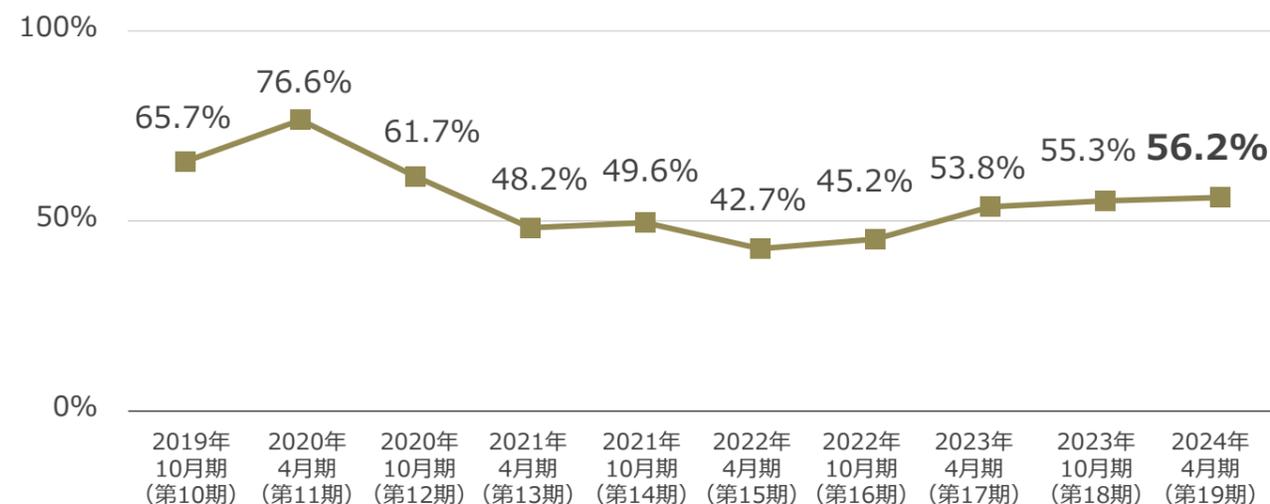
▶ 新規契約時の賃料動向



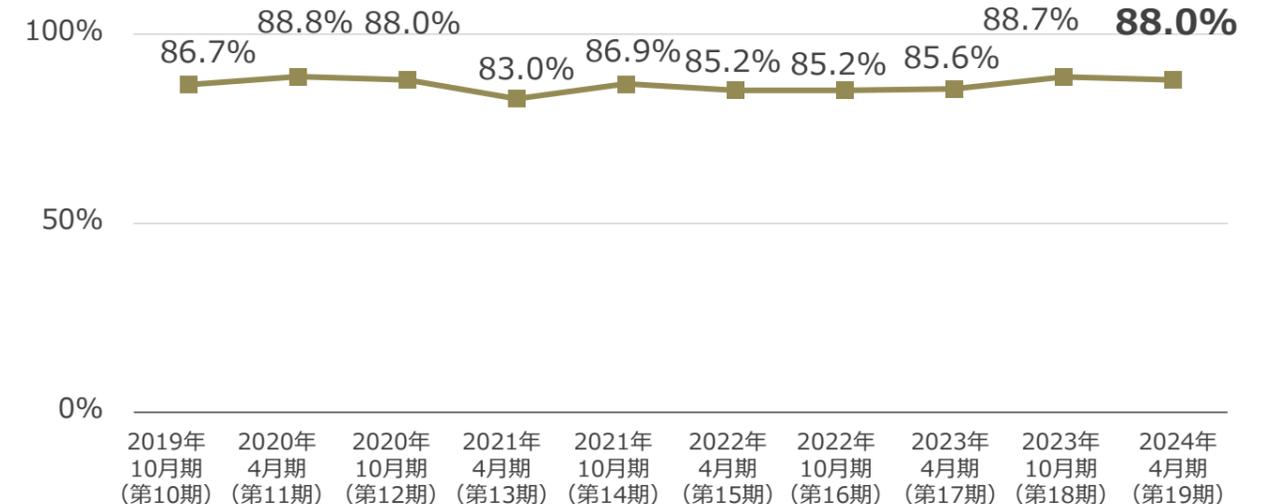
▶ 更新契約時の賃料動向



▶ 礼金取得率



▶ 更新率

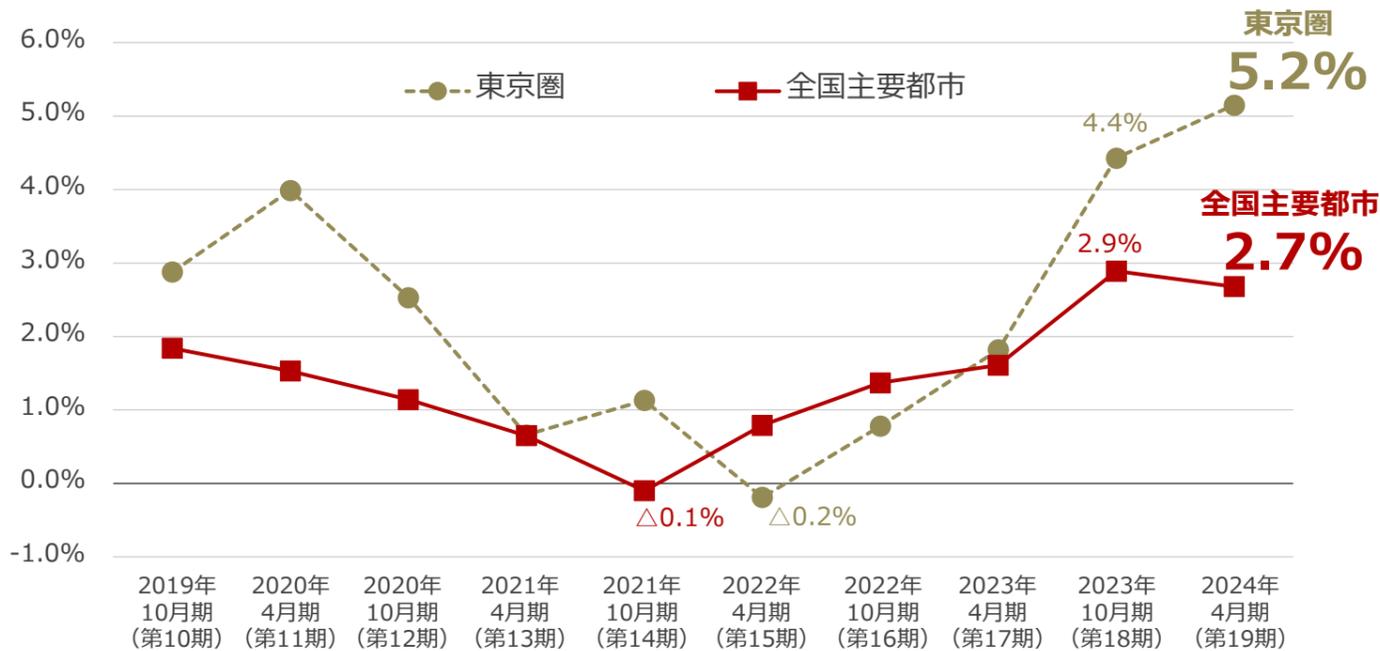


- 賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。以下同じです。
- 「新規契約時の賃料動向」の「賃料変動率」は、2024年4月期(第19期)実績は本投資法人の取得時に空室であった住戸における新規契約を除外して算出しています。本資料において同じです。

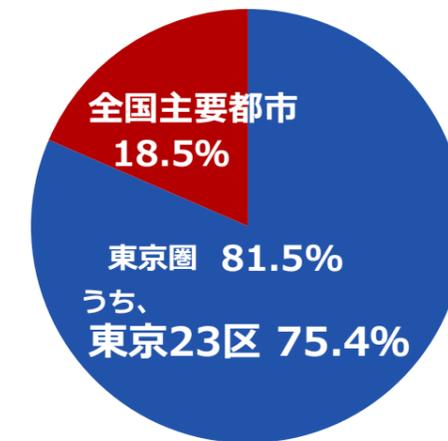
【内部成長】住居：賃料動向②

投資比率の高い東京23区の賃料変動率は+5.2%で全体を牽引、全国主要都市も上昇傾向が継続

新規契約時のエリア別賃料変動率



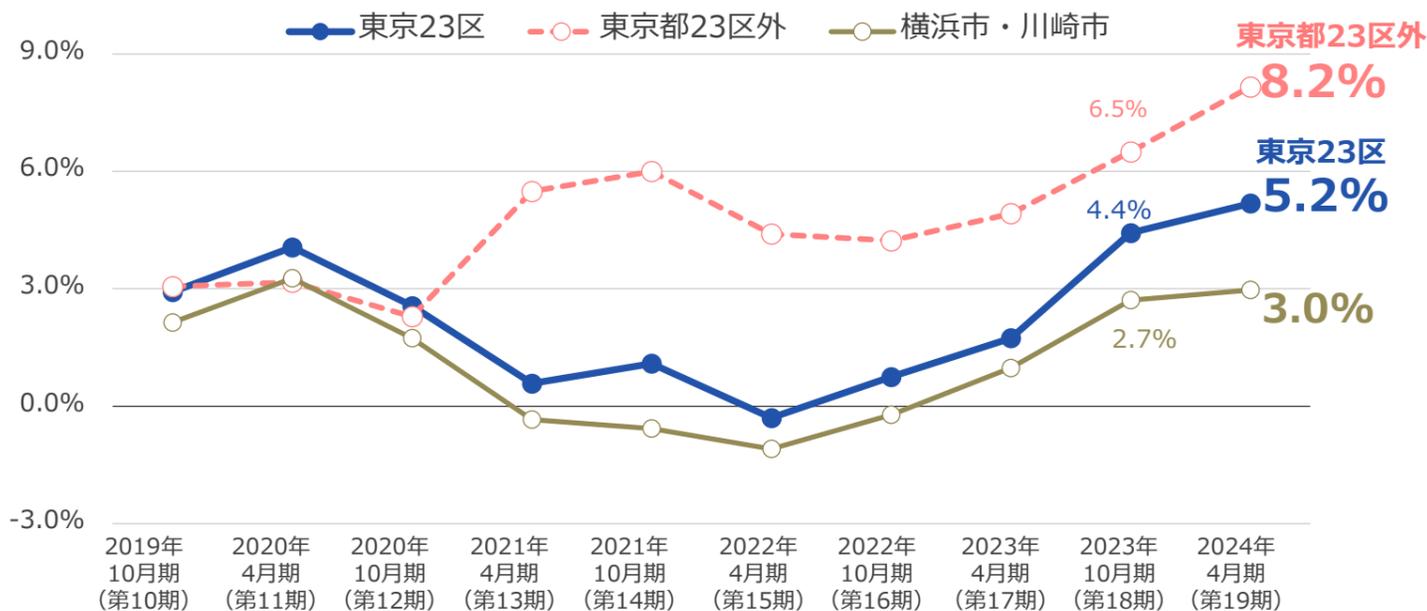
住居保有物件エリア比率 (取得価格ベース・2024年4月期 (第19期) 末時点)



	物件数	投資比率
東京圏	91件	81.5%
東京23区	82件	75.4%
東京都23区外	3件	1.7%
横浜市・川崎市	6件	4.5%
全国主要都市	32件	18.5%
大阪市	6件	2.7%
名古屋市	12件	6.7%
福岡市	7件	4.3%
札幌市	3件	2.1%
その他	4件	2.7%
合計	123件	100.0%

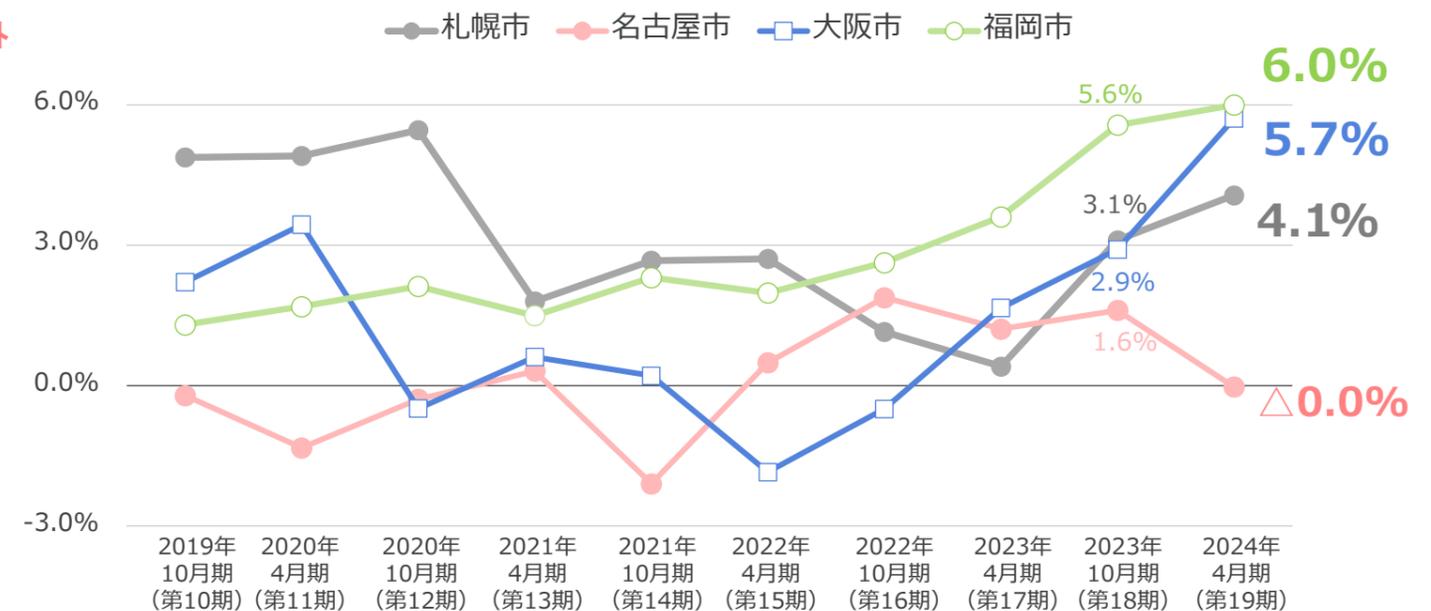
東京圏

東京都23区外の賃料変動率は更に上昇



全国主要都市

福岡市の賃料変動率+6.0%、札幌市・大阪市は前期より大きく上昇
名古屋市は弱含むも増額件数割合は63.0%と上昇の兆しも



【内部成長】 住居：運用状況①

賃貸住宅市場は好調が続く見通し、レントアップとコストダウンにおいて様々な取り組みを実施

2024年4月期（第19期）の振り返り

■ 第19期取得時未入居・住居3物件の稼働状況

社宅の人気エリアでの法人需要を取り込み
訴求力向上策の展開で短期間でのリースアップに近づく



	R-126 エステイメゾン 大森	R-127 エステイメゾン 門前仲町	R-128 エステイメゾン 赤羽Ⅱ
所在地	東京都大田区	東京都江東区	東京都北区
取得日	2024年3月1日		
稼働率 2024年5月末 時点	100.0%	86.4%	76.6%
竣工日	2024年1月	2023年1月	2023年4月

■ リノベーションにより大幅な賃料増額

積水ハウスのグローバルビジョン

『わが家』を世界一幸せな場所にする を実感できるリノベーション

様々なインテリアのテイストで、愛着のある住まいを提供

大容量
リビングクローゼット

家事スペース&
ワーク・スタディスペース



築15年超、好立地のファミリータイプ住戸を選定 賃料変動率+44.0%

本資料の日付現在

第19期 リノベーション実施住戸数	11戸
平均築年数	24.1年
工事金額	60,420千円
成約戸数	11戸
賃料変動額（月額）	+607千円
賃料変動率	+44.0%

※賃料固定型マスターリース契約の物件を含んでいます

■ コストダウン施策

建物管理委託料の削減

機械式駐車場保守業者の見直し

駐車場保守費用
約40% 大幅削減

高額工事のコスト価格削減

工事支援サービスの導入により
インターホンシステム更新等の高額工事における大幅な減額を達成

競争力強化により
当初提案から約50% コスト削減を実現

■ レントアップ施策

内部成長機会の追求

シャームゾンステージ秋葉原 2024年1月
賃料固定型マスターリース ⇒ パススルー型マスターリースに変更

新規契約2件に伴い賃料変動率は+8.9% 礼金取得率100%

【内部成長】住居：運用状況②

ターゲット層を想定したプランニング・魅力溢れる居住環境へのリノベーションで大幅な賃料増額改定

リノベーション事例

プライムメゾン百道浜

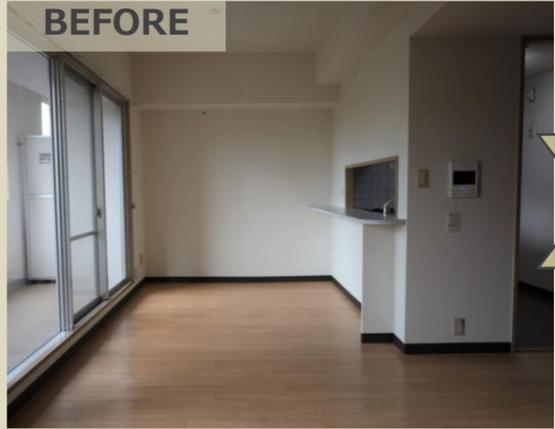
AFTER

「グループカを活かしたリノベーション」

入居者へのリサーチにより
ニーズとライフスタイルを分析

積水ハウスグループ、リノベーションコンペの
受賞コーディネーターとプランニング

BEFORE



プライムメゾン百道浜



各戸コンセプトを設けてプランニングし、複数のテイストでのリノベーションを実施。海沿いの物件らしい内装の住戸も。間取り変更も行い、家事スペースや大容量のクローゼットの設置で心地よい暮らしを提案。

エスティメゾン白金台

AFTER

「憧れの空間にリノベーション」

ハイクラスなステータスを求めるエリアに
満足度の高い設備・内装材を採用

眺望とコミュニケーションを楽しめるLDK
照明計画にもこだわりリプランニング

BEFORE



エスティメゾン白金台



陽当たりよいリビングに向かいカウンターキッチンを設け家族との繋がりを演出。淡いトーンで仕上げたトレンドの内装で、窓の外の緑を眺めてゆったりと落ち着ける住空間に仕上がっています。

【内部成長】住居：運用状況③

適確なコスト管理の下、資産価値の維持とパフォーマンスアップを企図した大規模修繕工事を実施

■大規模修繕工事の状況

第19期 実績

(単位：百万円)

物件名称	所在地	竣工年月	資本的支出
プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2011年2月	268
エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	2006年2月	71
エスティメゾン都立大学	東京都目黒区	2009年2月	44

第20期、第21期 工事予定

(単位：百万円)

物件名称	所在地	竣工年月	資本的支出
エスティメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	2008年2月	672
神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	2002年2月	276
エスティメゾン東別院	愛知県名古屋市	2009年2月	121

※「エスティメゾン豊洲レジデンス」の資本的支出672百万円のうち、232百万円は第19期実績として支払済です。

■資本的支出の状況

(百万円)



大規模修繕工事实例

プライムメゾンセントラルパーク



シックなトーンでスタイリッシュな配色に変更



エレベーターホールは物件のクオリティの高さを感じる空間に

エスティメゾン都立大学



エントランスは扉色を変更、スロープに転倒防止用の手摺を増設

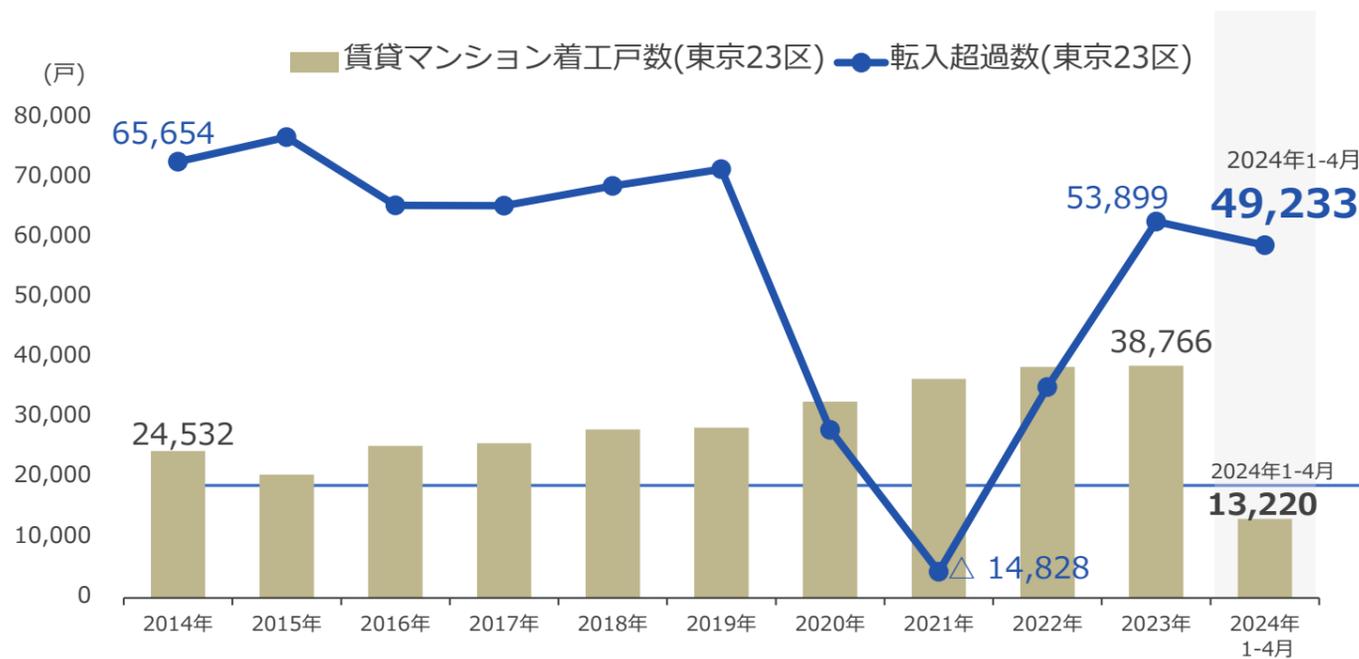


エレベーター内は高級感を演出する内装材を採用

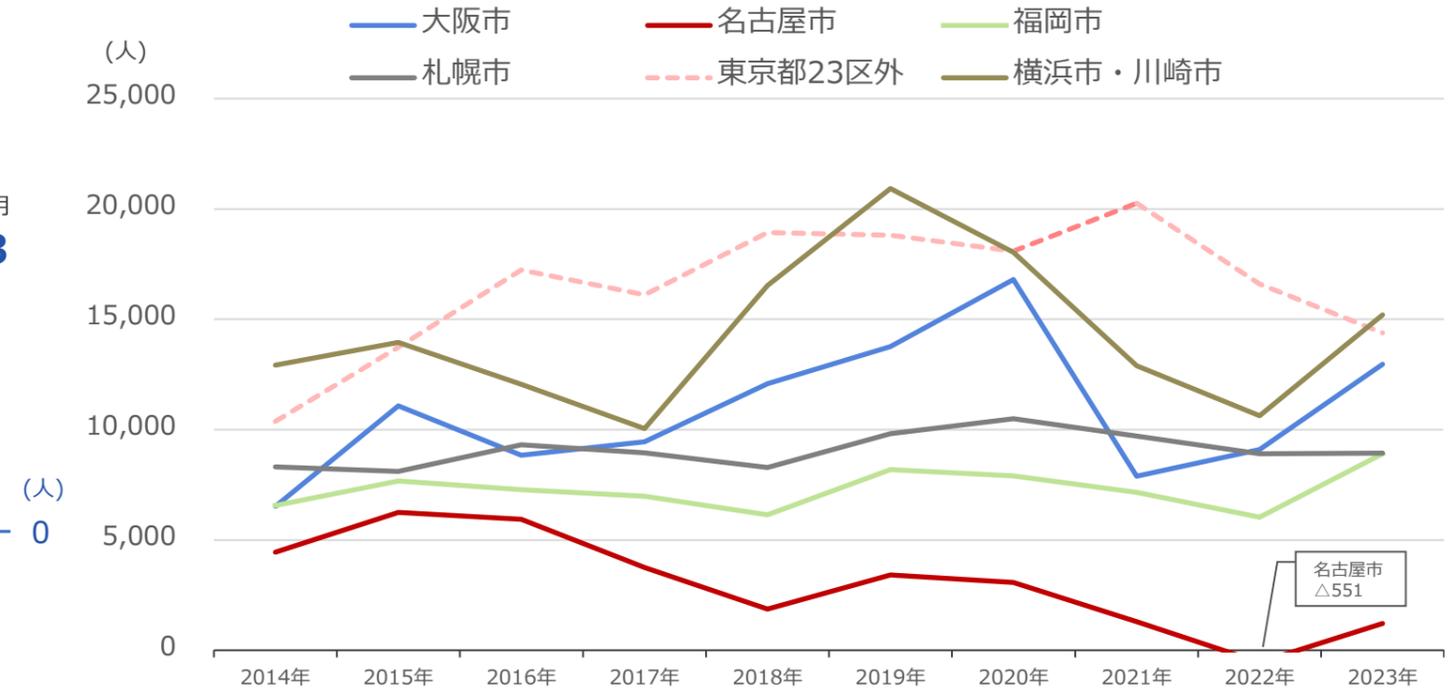
【内部成長】住居：マーケット状況

東京都は23区内に人口の流入が集中、全国主要都市は各都市とも転入超過に反転の傾向

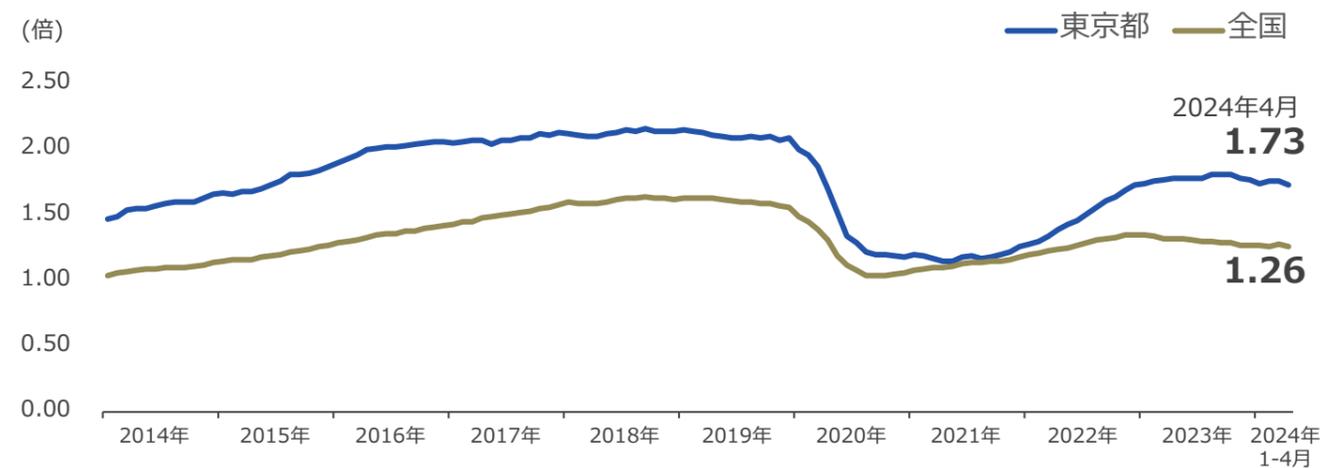
▶ 人口増減及び賃貸マンション着工戸数（東京23区）



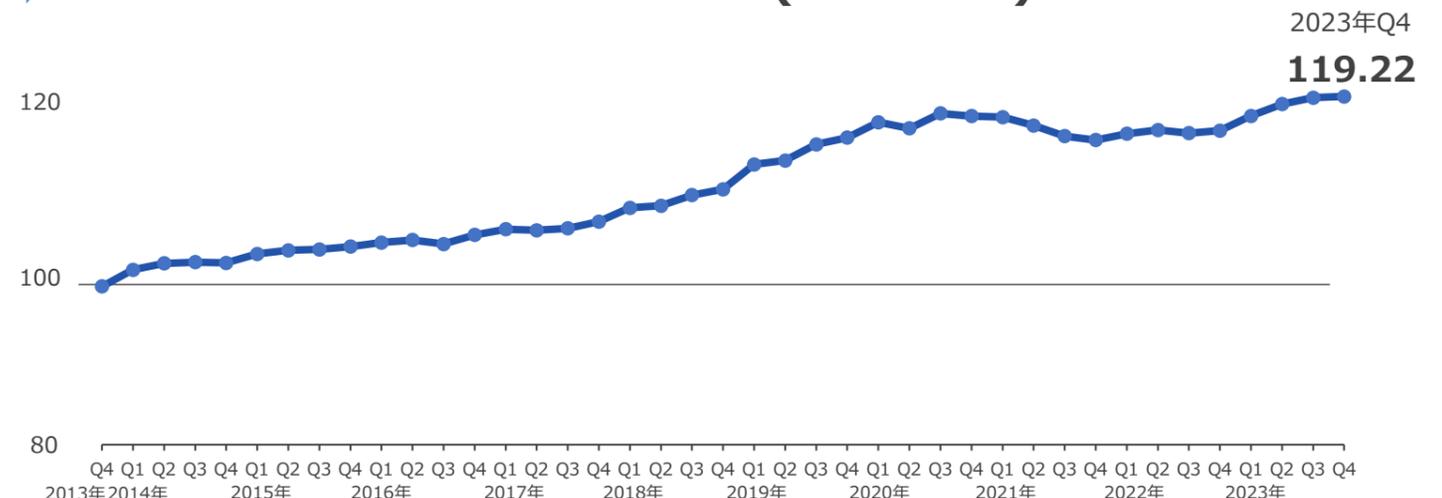
▶ 人口増減（東京都23区外・全国主要都市）



▶ 有効求人倍率（季節調整値）



▶ マンション賃料インデックス（東京23区）



- 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しています。
 - 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しています。
 - 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しています。
- 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として算出しています。「Q1」1～3月、「Q2」4～6月、「Q3」7～9月、「Q4」10～12月

【内部成長】 オフィスビル：ポートフォリオ状況

▶ ポートフォリオ一覧

2024年4月期（第19期）末時点

	所在地	取得価格		賃貸可能面積		平均賃料単価(円/坪)		稼働率	
		(百万円)	占有比	(㎡)	占有比	第18期末	第19期末	第18期末	第19期末
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	9.4%	21,735.42	3.9%	27,760	27,124	93.5%	95.3%
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.3%	29,657.53	5.3%	22,937	22,904	100.0%	98.7%
H K 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%	17,950	18,075	100.0%	100.0%
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%	23,552	23,493	100.0%	100.0%
新宿ヒロセビル	東京都新宿区	5,000	0.9%	3,120.48	0.6%	-	18,101	-	100.0%
本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	7.3%	17,006.94	3.0%	29,280	29,280	100.0%	100.0%
御殿山SHビル	東京都品川区	41,200	7.8%	15,999.98	2.9%	30,000	30,000	100.0%	100.0%
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	35,255	6.7%	18,903.22	3.4%	25,763	25,057	84.3%	86.9%
オフィスビルポートフォリオ合計		224,805	42.5%	115,420.84	20.7%	26,138	25,686	94.4%	96.6%

▶ テナント更新・リーシング動向(減床・増床含む)

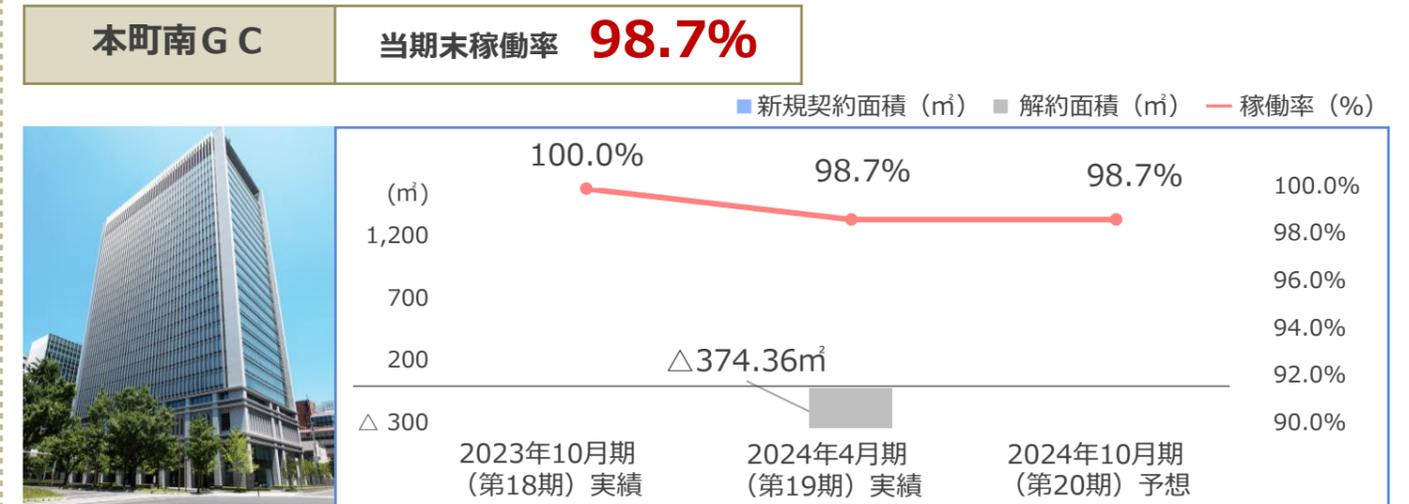
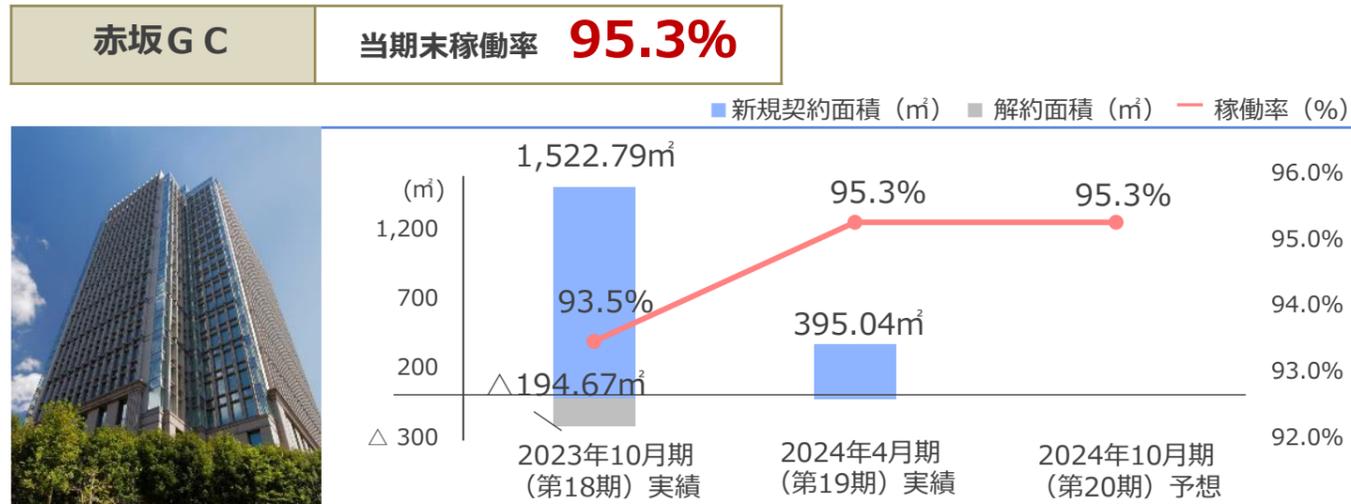
本資料の日付現在

	2023年4月期 (第17期)実績	2023年10月期 (第18期)実績	2024年4月期 (第19期)実績	2024年10月期 (第20期)見込	2025年4月期 (第21期)見込	2025年10月期 (第22期)見込
更新期日到来区画	4,854.75㎡ (6件)	17,303.50㎡ (8件)	20,050.74㎡ (15件)	10,187.70㎡ (9件)	4,426.69㎡ (4件)	18,423.62㎡ (15件)
更新区画	3,640.13㎡ (4件)	17,108.83㎡ (7件)	17,127.63㎡ (12件)	8,666.94㎡ (7件)	- (-)	- (-)
退去区画	△14,341.34㎡ (4件)	△194.67㎡ (1件)	△1,851.31㎡ (3件)	- (-)	- (-)	126.14㎡ (1件)
減床	△1,253.90㎡ (1件)	- (-)	△1,071.80㎡ (2件)	- (-)	- (-)	- (-)
新規・増床区画	13,903.72㎡ (2件)	2,689.05㎡ (5件)	2,237.01㎡ (5件)	- (-)	- (-)	- (-)
賃貸面積増減	△1,691.52㎡	+2,494.38㎡	△686.10㎡	- (-)	- (-)	△126.14㎡
賃料増減率	△1.1%	△4.1%	△5.4%	-	-	-

- 「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。
- 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)はパススルー型マスターリース契約を締結しているものの、本投資法人及び譲渡先の間合意により、本投資法人が収益として受領する金額を実質的に固定化しているため、「平均賃料単価(円/坪)」は固定化された賃料単価を記載し、「稼働率」は100.0%と記載しています。
- 「テナント更新・リーシング動向(減床・増床含む)」はオフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出しています。また、本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)は譲渡契約を締結済みの為、第20期以降は含んでおりません。
- 「2024年10月期(第20期)見込」、「2025年4月期(第21期)見込」、「2025年10月期(第22期)見込」は、本資料の日付現在に入手可能な情報に基づき記載しており、新規・更新の賃貸借契約は締結しておらず、また、退去通知等は受領していないものが含まれており、今後、変動する可能性があります。

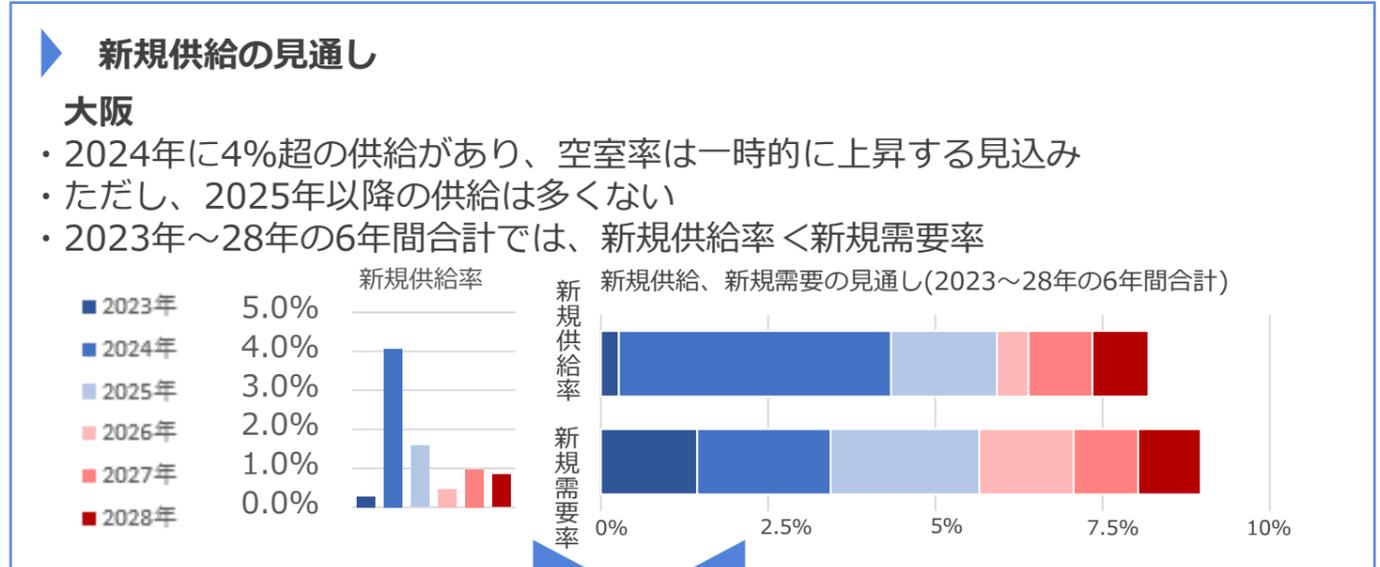
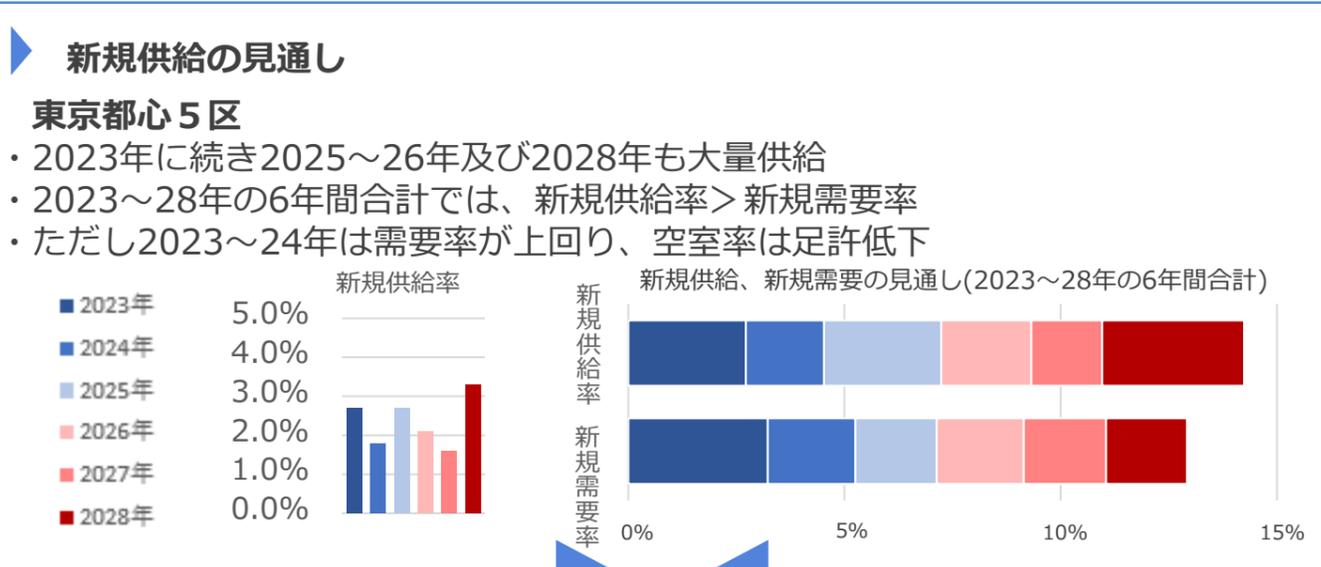
【内部成長】 オフィスビル：運用状況

赤坂G C：395.04㎡を埋め戻し、稼働率は95.3%に上昇 長期空室区画の対応に注力していく



- 本物件の特性**
- ・無柱空間かつ1フロア最大4区画に分割することにより多様なニーズに対応可能
 - ・赤坂御所に近接し、緑豊かな街並みに溶け込むデザイン
 - ・飲食2店舗に加えコンビニが入居、またキッチンカーも曜日替わりで提供
 - ・CASBEE不動産評価認証Sランク/CASBEEスマートウェルネスオフィス認証Aランク取得

- 本物件の特性**
- ・無柱空間かつ1フロア最大5区画に分割することにより多様なニーズに対応可能
 - ・地下鉄3路線が乗り入れる最寄り駅まで徒歩約3分と利便性が高い
 - ・大阪都心のメインストリートである御堂筋通り沿いに立地、視認性が高い
 - ・CASBEE不動産評価認証Sランク/CASBEEスマートウェルネスオフィス認証Aランク取得



- 今後の方針**
- ・残るリーシング区画は長期空室となり苦戦中。引き続き物件の特性を訴求したリーシングに取り組むが、新規供給の見通しも鑑み、様々な対応策を検討
 - ・更新、再契約についてはマーケットレントを意識しつつ、稼働優先の方針

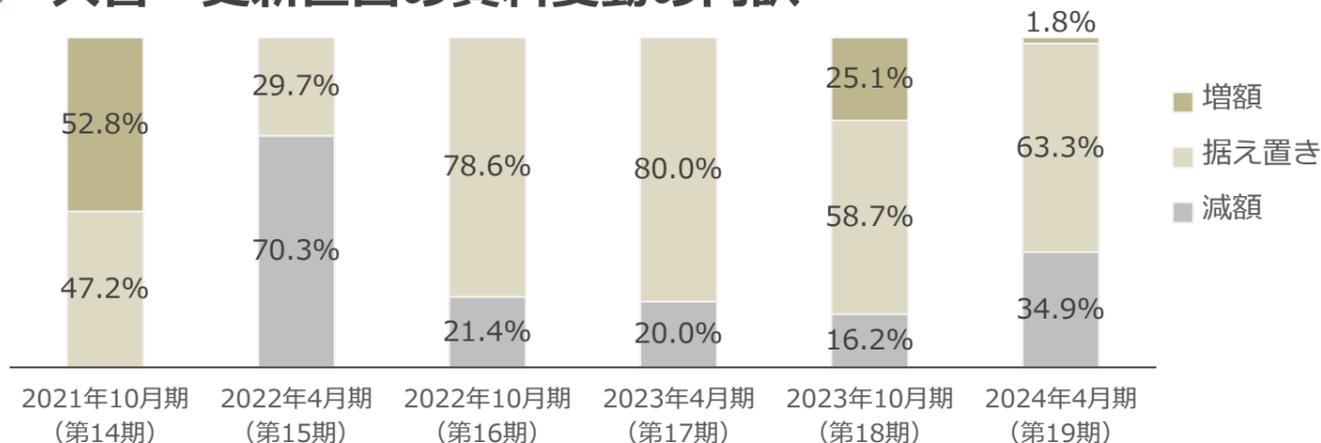
- 今後の方針**
- ・賃料水準確保及び早期成約を企図し、様々な施策を検討
 - ・引き合い状況により募集条件は柔軟な対応を検討する方針
 - ・更新、再契約については稼働優先の方針としつつ、レントギャップのあるテナントについては増額の交渉も検討

・ 新規供給率及び新規供給、新規需要の見通しは、株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産マーケットリサーチレポート」(2023年11月時点)を基に本資産運用会社が作成しています。
 ・ 新規供給率は新規供給面積を貸室総面積で除して算出しています。
 ・ 新規需要率は新規需要面積を総稼働面積で除して算出しています。

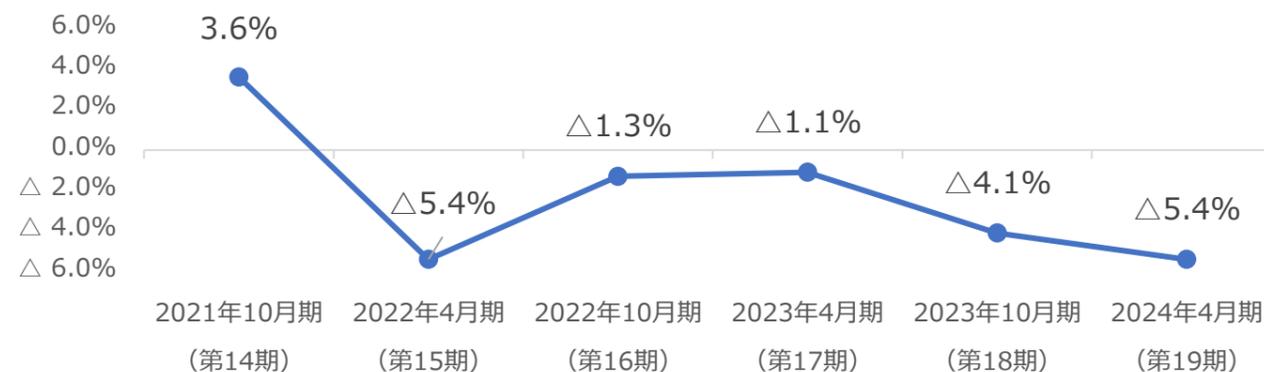
【内部成長】 オフィスビル：賃料動向

賃料変動率は依然弱含み 東京圏レントギャップの解消は資産入替えによるもの

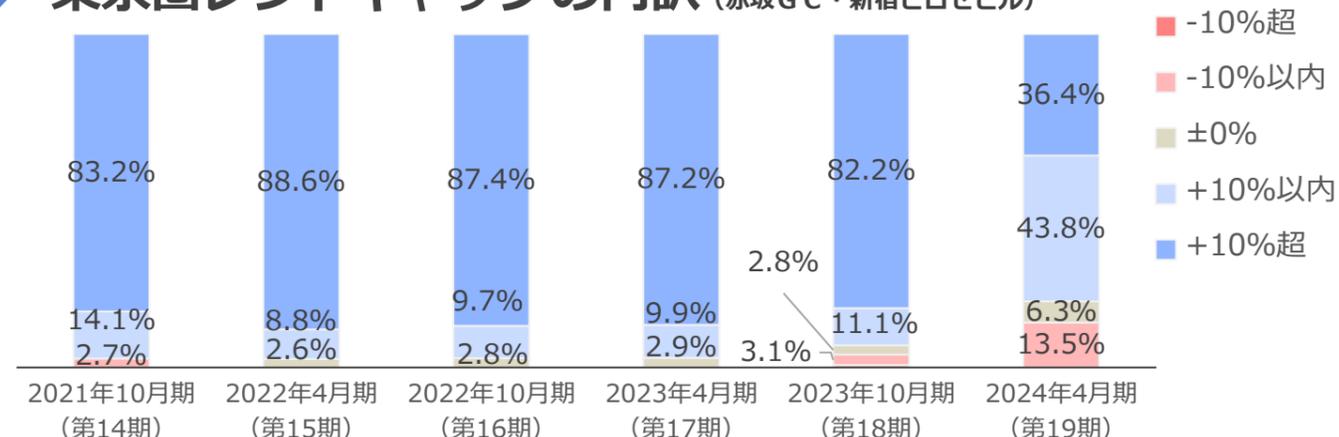
▶ 入替・更新区画の賃料変動の内訳



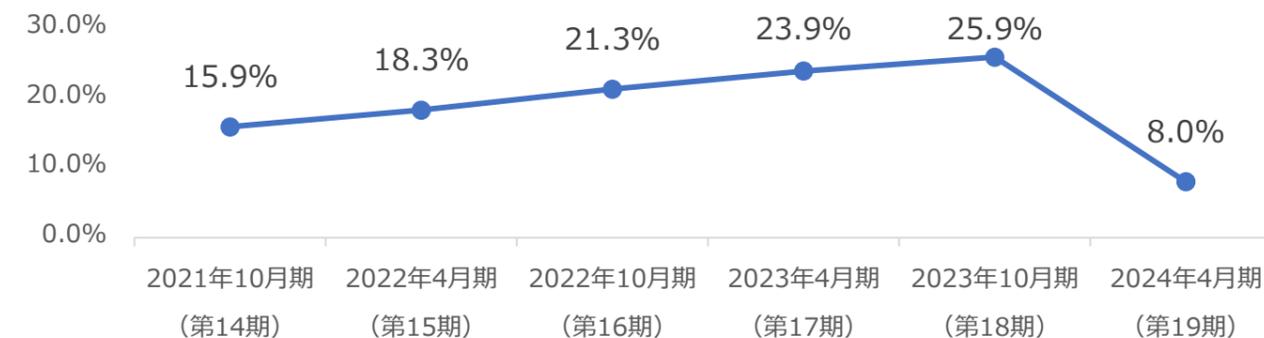
▶ 賃料変動率



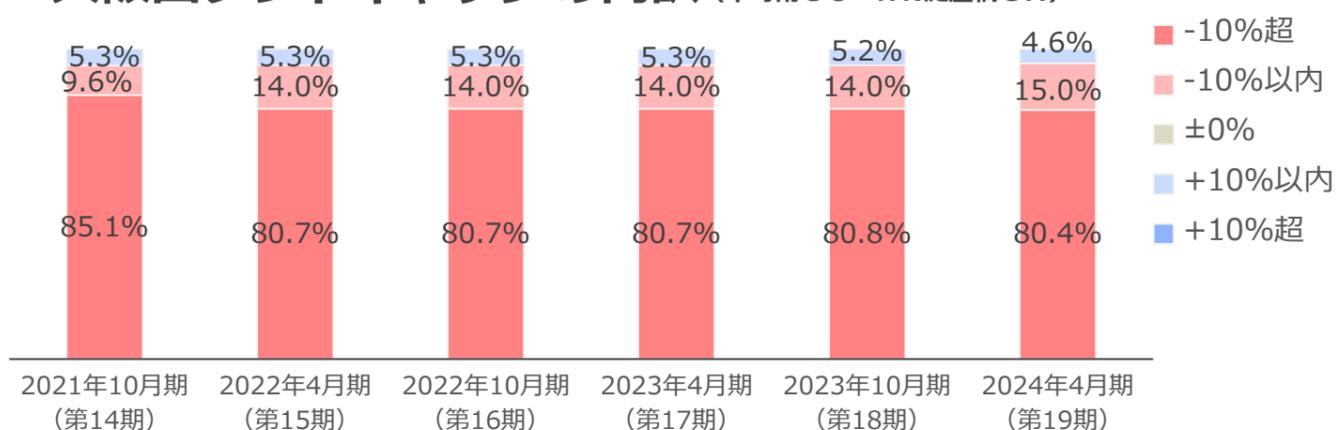
▶ 東京圏レントギャップの内訳 (赤坂G C・新宿ヒロセビル)



▶ レントギャップ



▶ 大阪圏レントギャップの内訳 (本町南G C・HK淀屋橋GA)



▶ レントギャップ

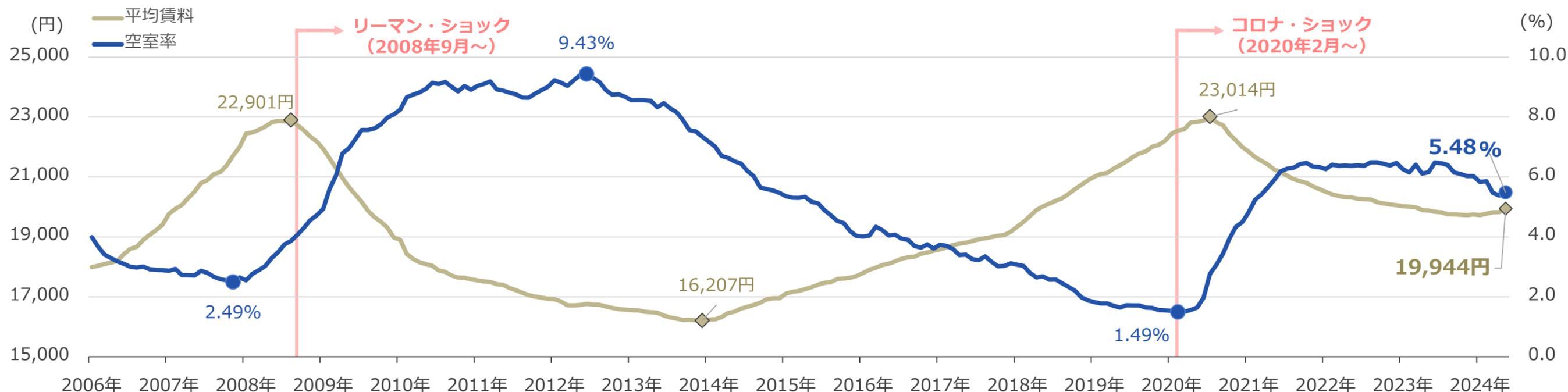


・ 東京圏レントギャップは2023年10月期（第18期）までは赤坂G CとG C品川御殿山を対象として算出していますが、本資料時点においてG C品川御殿山は譲渡している為、2024年4月期（第19期）は赤坂G Cと新たに取得した新宿ヒロセビルを対象として算出しています。

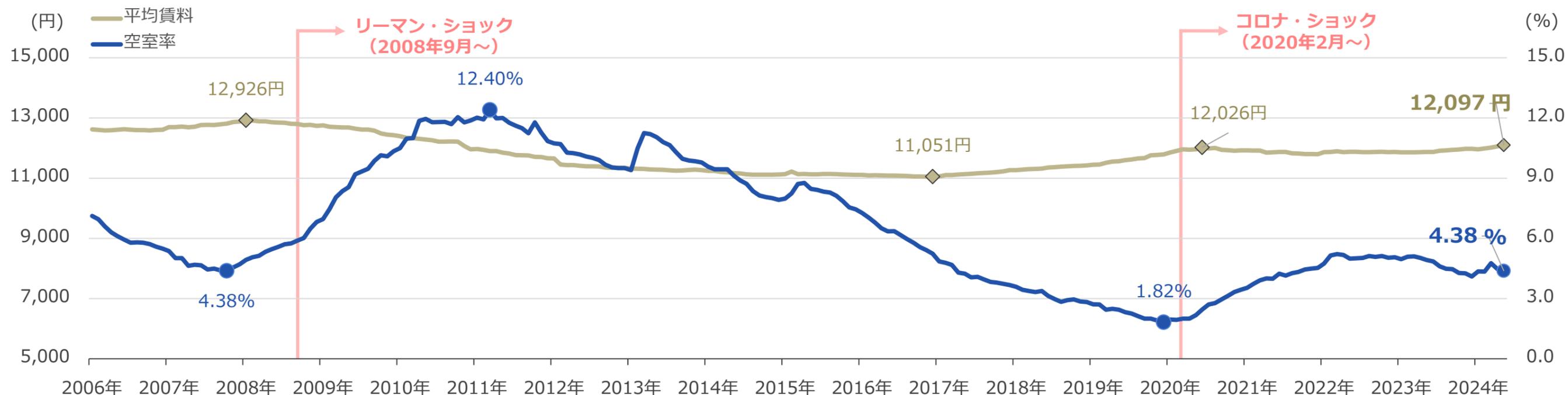
【内部成長】 オフィスビル：マーケット状況

東京ビジネス地区の空室率は5%台に低下するも、今後も大量供給を控え、影響を注視

▶ 東京ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



▶ 大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率の推移



- ・「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」及び「大阪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」（2024年5月時点）を基に本資産運用会社が作成しています。
- ・「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。
- ・「大阪ビジネス地区」とは、主要6地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

財務



【財務】 財務の状況①

総額188億円のリファイナンスを実施 固定金利/変動金利、調達年数の最適なバランスを図る

▶ 主要財務指標

	2024年4月期 (第19期)末時点	2023年10月期 (第18期)末時点
有利子負債総額	2,572億円	2,572億円
長期負債比率	98.0%	98.8%
固定金利比率	90.1%	93.3%
平均残存年数	3.4年	3.6年
平均調達金利	0.63%	0.61%
LTV (総資産ベース)	45.5%	45.2%

▶ 2024年4月期（第19期）のリファイナンス

		金額	平均調達金利	平均調達年数
返済	固定金利	188.4億円	0.65%	7.2年
	変動金利	—	—	—

		金額	平均調達金利	平均調達年数
調達	固定金利	107.8億円	1.18%	7.3年
	変動金利	80.6億円	0.38%	2.3年

▶ ファイナンス実績

(第19期 (2023年11月1日~2024年4月30日))

借入金額	利率	借入日	調達年数
33億円	変動(全銀協1か月日本円 TIBOR+0.190%)	2023年11月30日	2.0年
26億円	変動(全銀協1か月日本円 TIBOR+0.190%)	2023年11月30日	4.0年
グリーンローン 11億円	1.195%	2023年11月30日	7.0年
グリーンローン 5億円	1.145%	2023年11月30日	7.0年
グリーンローン 18億円	1.195%	2023年11月30日	7.0年
15億円	変動(全銀協1か月日本円 TIBOR+0.170%)	2024年2月28日	1.0年
グリーンローン 15億円	1.255%	2024年2月28日	8.5年
6億円	変動(全銀協1か月日本円 TIBOR+0.170%)	2024年2月29日	1.0年
グリーンローン 10億円	1.115%	2024年2月29日	7.0年
グリーンローン 9億円	1.065%	2024年2月29日	7.0年
グリーンローン 29億円	1.180%	2024年2月29日	7.5年
グリーンローン 8億円	1.180%	2024年2月29日	7.5年

▶ サステナビリティファイナンス残高

▶ 格付の状況

(2024年4月期(第19期)末時点)

2024年4月期 (第19期)末時点	2023年10月期 (第18期)末時点
762億円	655億円

AA

(安定的)
JCR

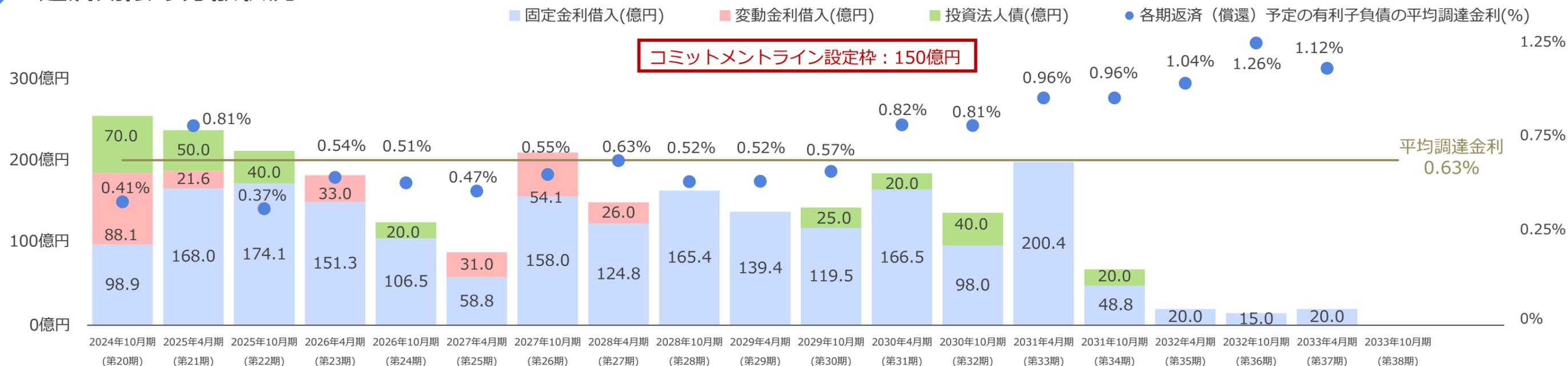
AA-

(安定的)
R&I

【財務】財務の状況②

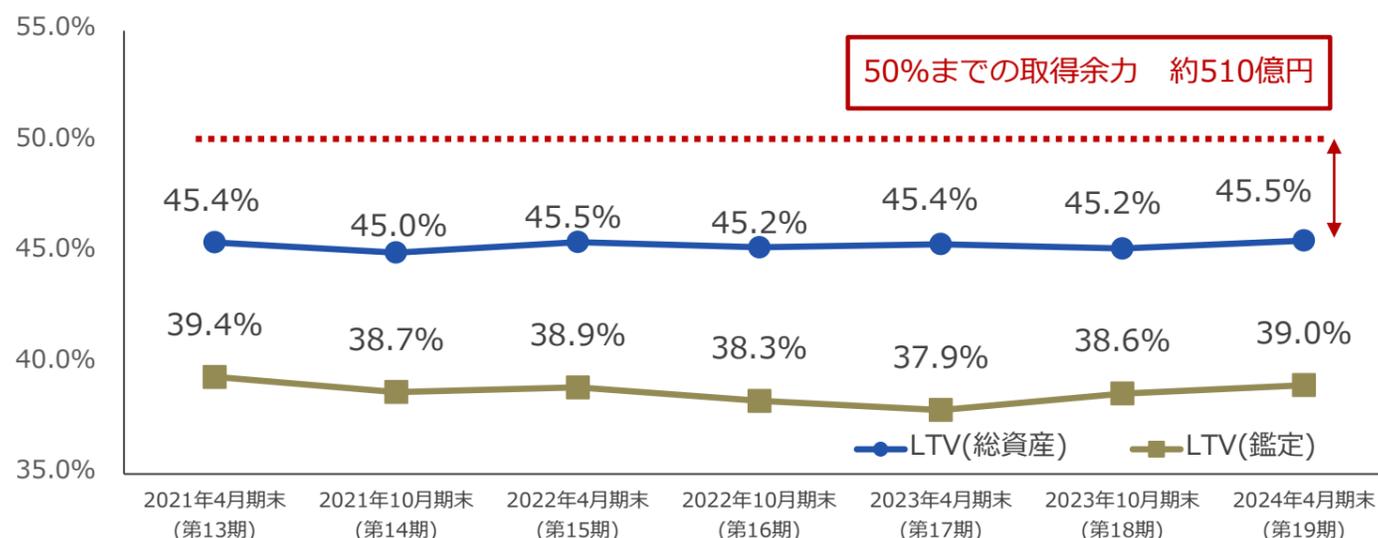
LTVは45～50% (総資産ベース) を巡航レンジの目処に適切にコントロール

▶ 返済期限の分散状況 (2024年4月期(第19期)末時点)



▶ LTVの推移

LTVコントロール方針(総資産ベース)：これまでの方針を維持
45～50%を巡航レンジの目処



▶ 有利子負債残高一覧

(2024年4月期(第19期)末時点)

金融機関名	借入金額	比率	金融機関名	借入金額	比率
株式会社三菱UFJ銀行	495億円	21.7%	株式会社七十七銀行	30億円	1.3%
株式会社みずほ銀行	390億円	17.1%	株式会社池田泉州銀行	20億円	0.9%
株式会社三井住友銀行	359億円	15.7%	株式会社静岡銀行	18億円	0.8%
三井住友信託銀行株式会社	210億円	9.2%	株式会社広島銀行	18億円	0.8%
みずほ信託銀行株式会社	157億円	6.9%	株式会社あおぞら銀行	12億円	0.5%
株式会社りそな銀行	139億円	6.1%	株式会社西日本シティ銀行	8億円	0.3%
農林中央金庫	123億円	5.4%	株式会社十八親和銀行	5億円	0.2%
株式会社日本政策投資銀行	117億円	5.2%	株式会社常陽銀行	5億円	0.2%
日本生命保険相互会社	55億円	2.4%	金融機関計	2,287億円	88.9%
株式会社福岡銀行	45億円	2.0%	投資法人債	285億円	11.1%
信金中央金庫	41億円	1.8%	合計	2,572億円	100%
株式会社山口銀行	36億円	1.6%			

- 返済期限の分散状況における各期の「平均調達金利」は2024年4月期(第19期)末時点において適用される利率(金利スワップ契約を締結済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算出しています。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算出しています。
- 調達先の借入残高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。したがって、各金融機関の借入残高及び比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。

ESG



【ESG】外部評価及びイニシアチブ等①

継続的な取り組みが評価され、2024年4月期(第19期)においても高い外部評価を取得

▶ CDP気候変動プログラムへの初参加

国際環境NGOであるCDPによる2023年の評価において、
「**A-**」(リーダーシップレベル)スコアを取得。特に GHG (温室効果ガス) 排出削減イニシアチブ、ガバナンス及びリスクマネジメントが評価されたと考えられる。



▶ Sustainalytics ESG Risk Ratings

モーニングスター・サステナリティクス社が機関投資家向けに提供する、企業がさらされている産業固有のリスクとそのリスクへの対応状況を評価するESGリスク評価において、**最上位である「Negligible Risk (最もリスクレベルの低い企業)」**へ評価が向上。



▶ Sustainability Yearbook Member及びDow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexへの選定

サステナビリティに優れた企業を毎年表彰するThe Sustainability Yearbook 2024において、各産業における評価の高い上位 15%の企業として「**Sustainability Yearbook Member**」に初めて選定。

また、「**Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index**」の構成銘柄にも初めて選定された。

Member of
Dow Jones Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA

Sekisui House Reit, Inc.
Equity Real Estate Investment Trusts (REITs)

Sustainability Yearbook Member

S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA) Score 2023

S&P Global CSA Score 2023: 67/100
Score date: February 7, 2024
The S&P Global Corporate Sustainability Assessment (CSA) Score is the S&P Global ESG Score without the inclusion of any modelling approaches.
Position and scores are industry specific and reflect exclusion screening criteria.
Learn more at <https://www.spglobal.com/esg/csa/yearbook/methodology/>

S&P Global Sustainable1

▶ PRI (責任投資原則) 2023年度評価

PRIの年次報告において、2023年度評価で2項目で**最高評価の「5つ星」**を獲得。

主な評価結果

- Policy Governance and Strategy ★★★★★
- Direct – Real estate ★★★★★
- Confidence building measures ★★★★★☆

ASSESSMENT REPORT :

https://sekisuihouse-reit.co.jp/assets/esg/pdf/PRI_Assessment_Report.pdf (英文のみ)

PRIVATE TRANSPARENCY REPORT :

https://sekisuihouse-reit.co.jp/assets/esg/pdf/PRI_Transparency_Report.pdf (英文のみ)

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

【ESG】外部評価及びイニシアチブ等②

イニシアチブ

PRI
(責任投資原則)



Advance



TCFD
(気候関連財務情報開示タスクフォース)



SBT認定



国連グローバル・コンパクト



・本投資法人、本資産運用会社又は積水ハウスグループにおけるイニシアチブです。

外部評価

第19期

CDP気候変動プログラム



A-

MSCI ESG格付

MSCI
ESG RATINGS



CCC B BB BBB A AA AAA

GRESB評価



3 Stars

GRESB
☆☆☆ 2023

第19期

Sustainalytics
ESG Risk Ratings



Negligible Risk
(最もリスクレベルの
低い企業)

第19期

S&P Global
Sustainability Yearbook Member



第19期

Dow Jones
Sustainability Index

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices

Powered by the S&P Global CSA

FTSE4Good
Index Series



FTSE4Good

ESGインデックス

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2024 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

【ESG】 ZEH (Net Zero Energy House)

第19期に本投資法人初のZEH物件を取得、今後も積極的にZEH物件を取得していく方針

▶ プライムメゾン浅草イースト<ZEH-M Oriented>



▶ プライムメゾン浅草イーストの特徴

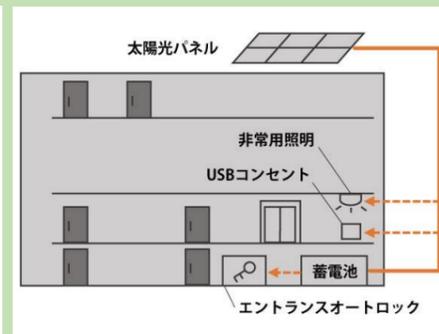
- ✓ 省エネ性能（基準一次エネルギー消費量との比較）
 - ・住棟：エネルギー消費量28%削減
 - ・各住戸：同21～36%削減
- ✓ 高い断熱性のあるLow-E複層ガラスを採用
- ✓ LED照明を採用し、消費電力を削減
- ✓ 太陽光発電により共用部の電力供給の一部を補完
- ✓ 蓄電システム導入で非常時の電力を備蓄



太陽光発電



USBコンセント 各階エレベータホール



非常時でもオートロック

「ZEH-M Oriented」とは

「断熱性能などを大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のこと。

プライムメゾン浅草イーストは「BELS」で最高ランクである5スターを獲得し、ZEH-Mの評価を取得。

※BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) は、「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（建築物省エネ法）」に基づき、第三者機関が建築物の省エネルギー性能の評価・表示を行う制度。

▶ 積水ハウスによるZEH物件の主な開発状況

	物件名称（仮称含む）	所在地	(予定)戸数	(予定)延床面積 (㎡)
竣工済 6物件 (601戸)	プライムメゾン森下WEST	東京都江東区	144	7,061.54
	プライムメゾン清澄白河	東京都江東区	75	2,999.69
	プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,793.71
	プライムメゾン日本橋馬喰町	東京都中央区	45	2,076.31
	プライムメゾン用賀砦公園	東京都世田谷区	122	6,303.39
	プライムメゾン入谷	東京都台東区	74	3,533.01
建築中 4物件 (394戸)	プライムメゾン清澄	東京都江東区	42	1,459.00
	プライムメゾン錦糸町	東京都墨田区	85	3,976.00
	プライムメゾン西新宿	東京都新宿区	104	4,344.00
	プライムメゾン南麻布	東京都港区	163	18,582.90
企画 7物件	全て東京23区内			

・「省エネ性能（基準一次エネルギー消費量との比較）」の数値は、BELSで評価された数値です。

・「積水ハウスによるZEH物件の主な開発状況」に記載の未取得資産に関し、本資料の日付現在、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。また、本投資法人による取得が義務付けられ、又は保証されているものではありません。

Appendix



主要経営指標の推移

決算期 年月	第15期 2022年4月期	第16期 2022年10月期	第17期 2023年4月期	第18期 2023年10月期	第19期 2024年4月期
運用日数 (日)	181	184	181	184	182
不動産賃貸事業収益 (百万円)	14,756	15,082	15,358	15,384	15,216
不動産等売却損益・減損損失 (百万円)	-	710	-	1,097	△1,378
賃貸NOI (百万円)	11,354	11,380	11,442	11,425	11,140
減価償却費 (百万円)	2,489	2,573	2,627	2,637	2,707
当期純利益 (百万円)	6,745	7,204	6,637	7,408	4,954
資本的支出 (百万円)	700	722	896	1,016	1,026
総資産額 (百万円)	579,931	570,999	569,205	569,478	565,030
有利子負債額 (百万円)	263,642	258,242	258,242	257,242	257,242
総資産LTV (総資産有利子負債比率) (%)	45.5	45.2	45.4	45.2	45.5
鑑定LTV (%)	38.9	38.3	37.9	38.6	39.0
純資産額 (百万円)	298,782	294,484	293,617	293,226	289,526
分配総額 (百万円)	7,524	7,509	7,803	8,657	9,179
自己資本利益率(年換算値) (%)	4.6	4.8	4.6	5.0	3.4
DSCR (倍)	13.6	13.8	14.4	13.4	12.7
FFO (Funds from Operation) (百万円)	9,236	9,068	9,266	8,951	9,042
AFFO (Adjusted Funds from Operation) (百万円)	8,535	8,346	8,369	7,934	8,016
FFOペイアウトレシオ (%)	81.5	82.8	84.2	96.7	101.5
発行済投資口の総口数 (口)	4,431,133	4,381,482	4,381,482	4,381,482	4,381,482
1口当たり純資産額 (円)	67,428	67,211	67,013	66,924	66,079
1口当たりNAV (円)	87,809	89,088	90,921	86,983	85,713
1口当たり当期純利益 (円)	1,522	1,636	1,514	1,690	1,130
1口当たり分配金 (円)	1,698	1,714	1,781	1,976	2,095
1口当たりFFO (円)	2,084	2,069	2,114	2,043	2,063
内部留保取崩額 (百万円)	778	305	1,105	-	-
うち一時差異等調整積立金(RTA)取崩額 (百万円)	187	222	194	-	-
内部留保期末残高 (分配金控除後) (百万円)	1,410	1,105	-	-	-
期末時点投資口価格(終値) (円)	76,200	80,100	77,100	79,600	81,000
インプライドキャップレート (%)	3.9	3.8	4.0	3.9	3.9
期末保有物件数 (件)	119	120	120	120	131
取得価格合計 (百万円)	563,886	554,466	554,466	548,726	529,331
鑑定評価額合計 (百万円)	647,973	643,093	650,544	627,534	604,559
含み益 (百万円)	97,835	103,366	112,554	96,548	95,206
含み益率 (%)	17.8	19.2	20.9	18.2	18.7

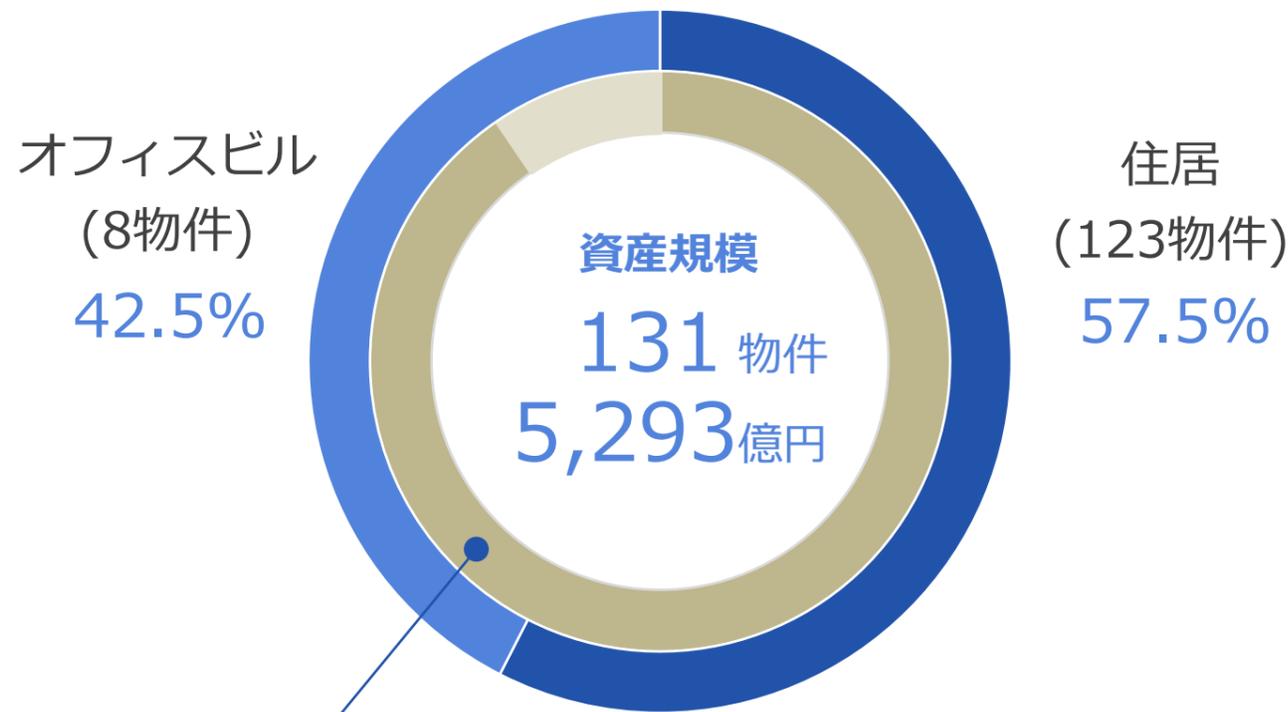
- 賃貸NOI = 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
- 総資産LTV = 有利子負債額 ÷ 総資産額 × 100
- 鑑定LTV = 有利子負債額 ÷ (総資産額 + 含み益) × 100
- 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2} × 100
- DSCR = (経常利益 + 支払利息・投資法人債利息 + 減価償却費 ± 不動産等売却損益 + 減損損失) ÷ 利息の支払額

- FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費 ± 不動産等売却損益 + 減損損失 ± 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 - 分配金総額) ÷ 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)

ポートフォリオサマリー

▶ ポートフォリオ分散状況 (2024年4月期 (第19期) 末時点・取得価格ベース)

■ 用途別内訳

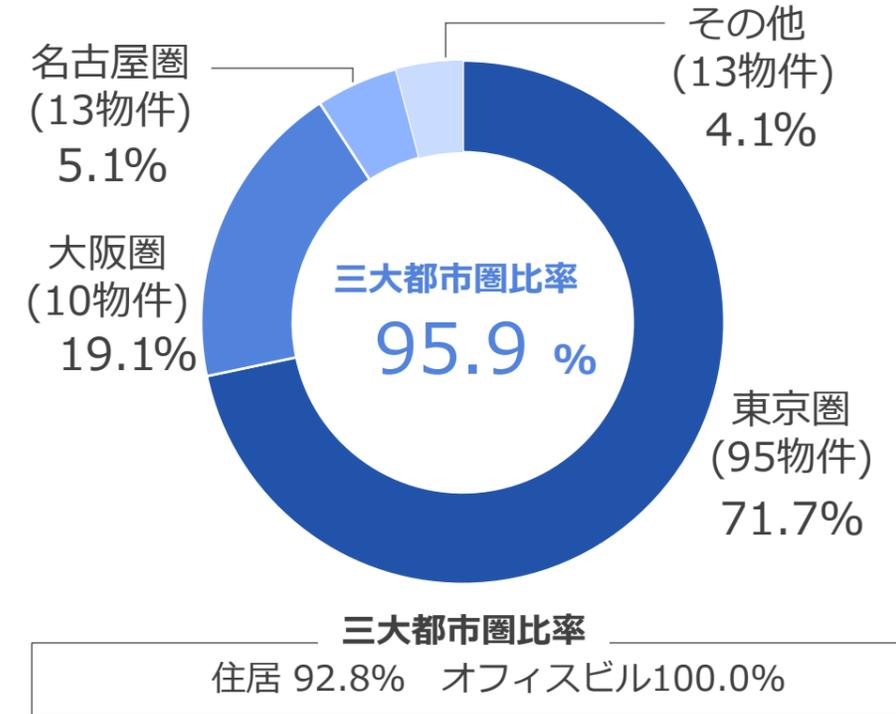




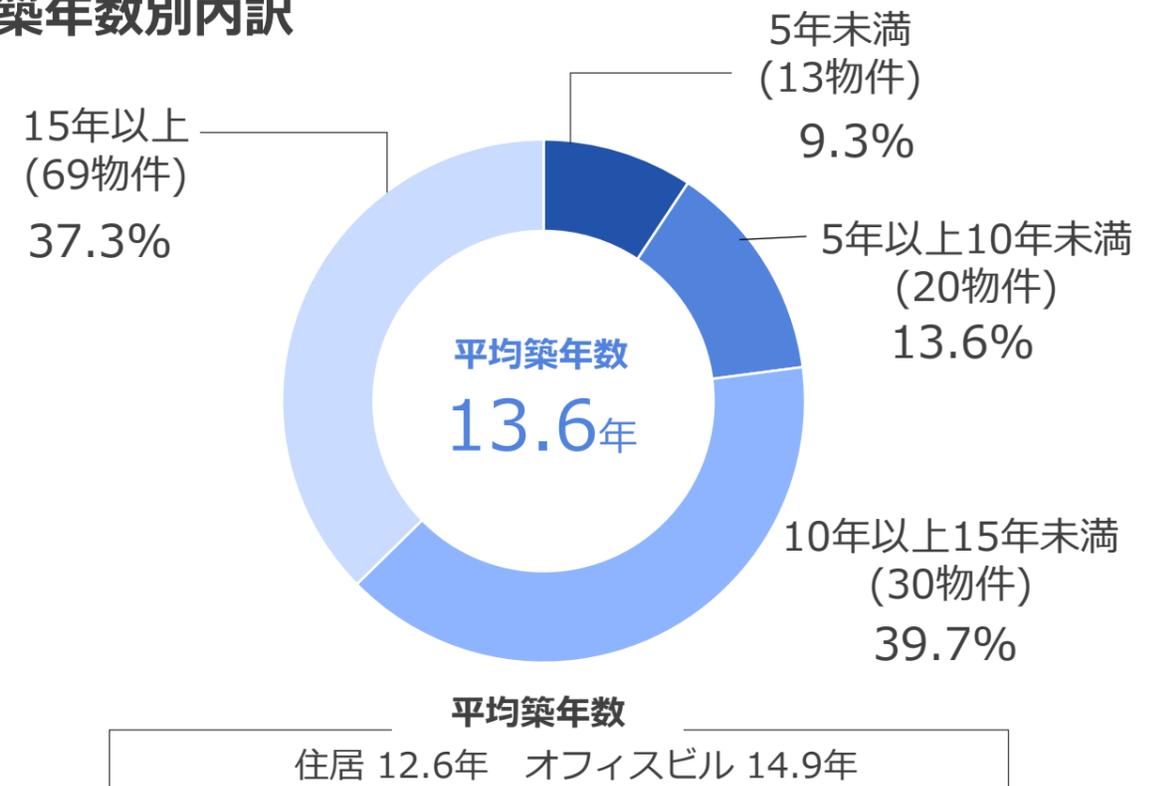
積水ハウスグループからの取得比率 76.0%
4,024億円/73物件

うち積水ハウスからの取得 3,613億円/59物件

■ エリア別内訳

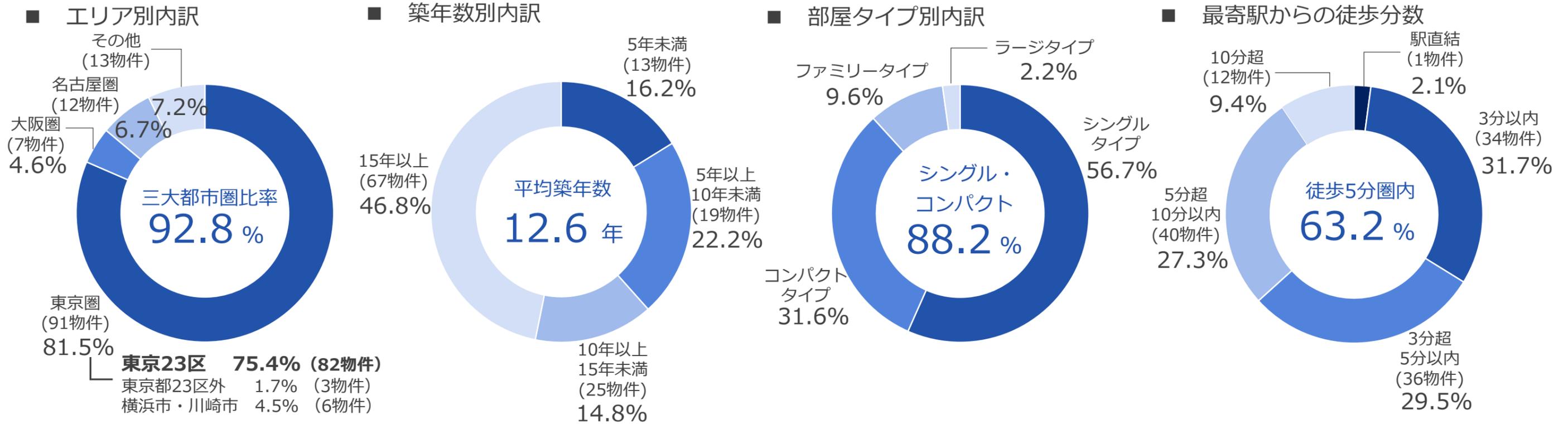


■ 築年数別内訳

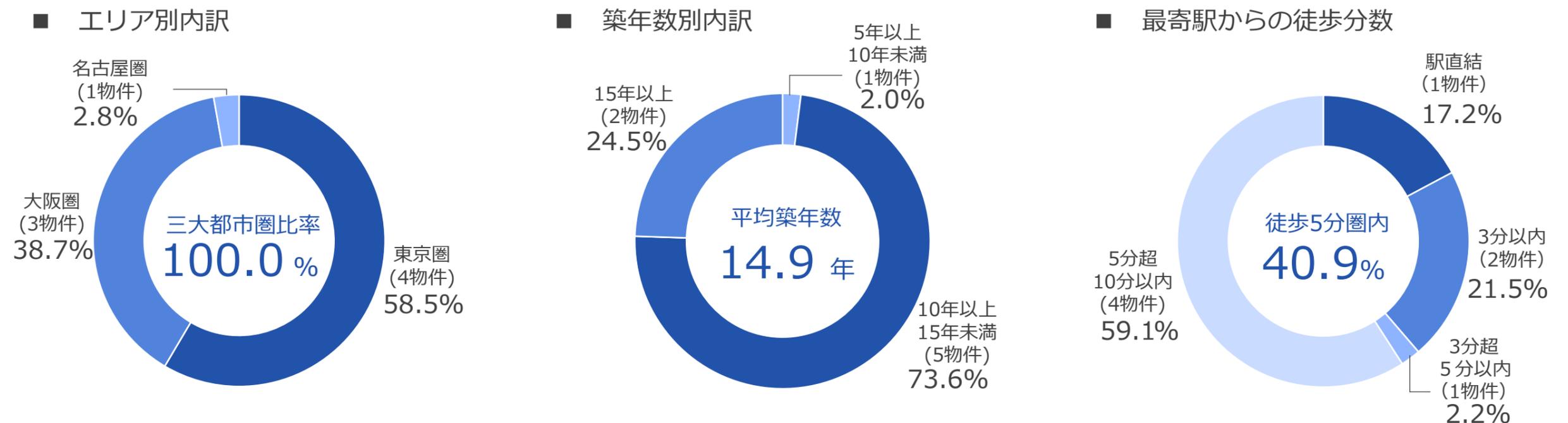


アセットタイプ別分散状況

▶ 住居ポートフォリオの分散状況 (2024年4月期(第19期)末時点・取得価格ベース (部屋タイプ別内訳のみ戸数ベース))



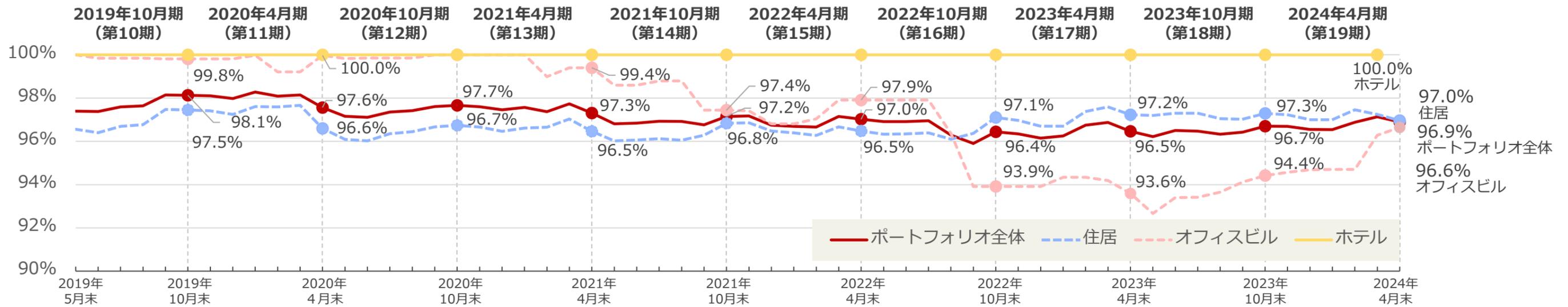
▶ オフィスビルポートフォリオの分散状況 (2024年4月期(第19期)末時点・取得価格ベース)



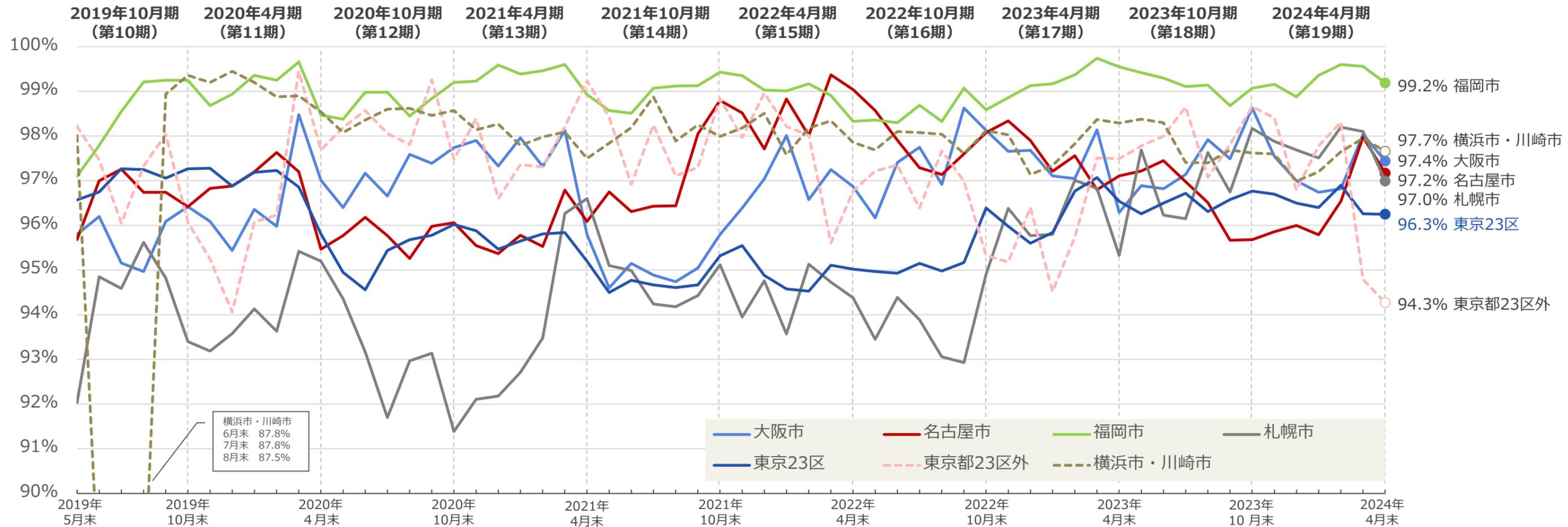
・ 部屋タイプ別内訳は賃料固定型マスターリース契約を締結している物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所を除く住居を対象として算出しています。

用途別稼働率・住居：エリア別稼働率推移

用途別稼働率推移



住居：エリア別稼働率推移

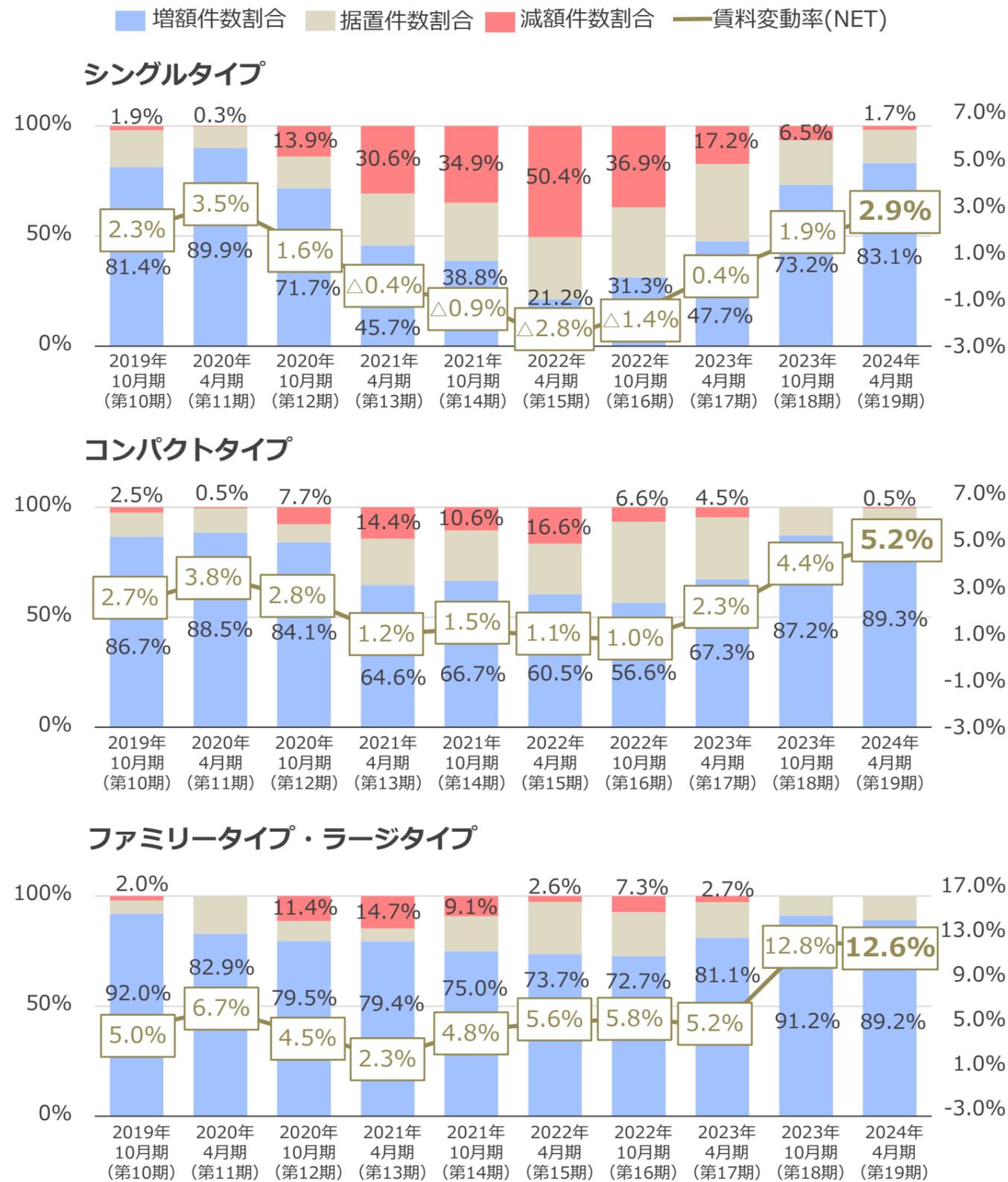


稼働率は2019年5月から2024年4月までの各月末において保有するそれぞれの用途及びエリア区分に属する運用資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。

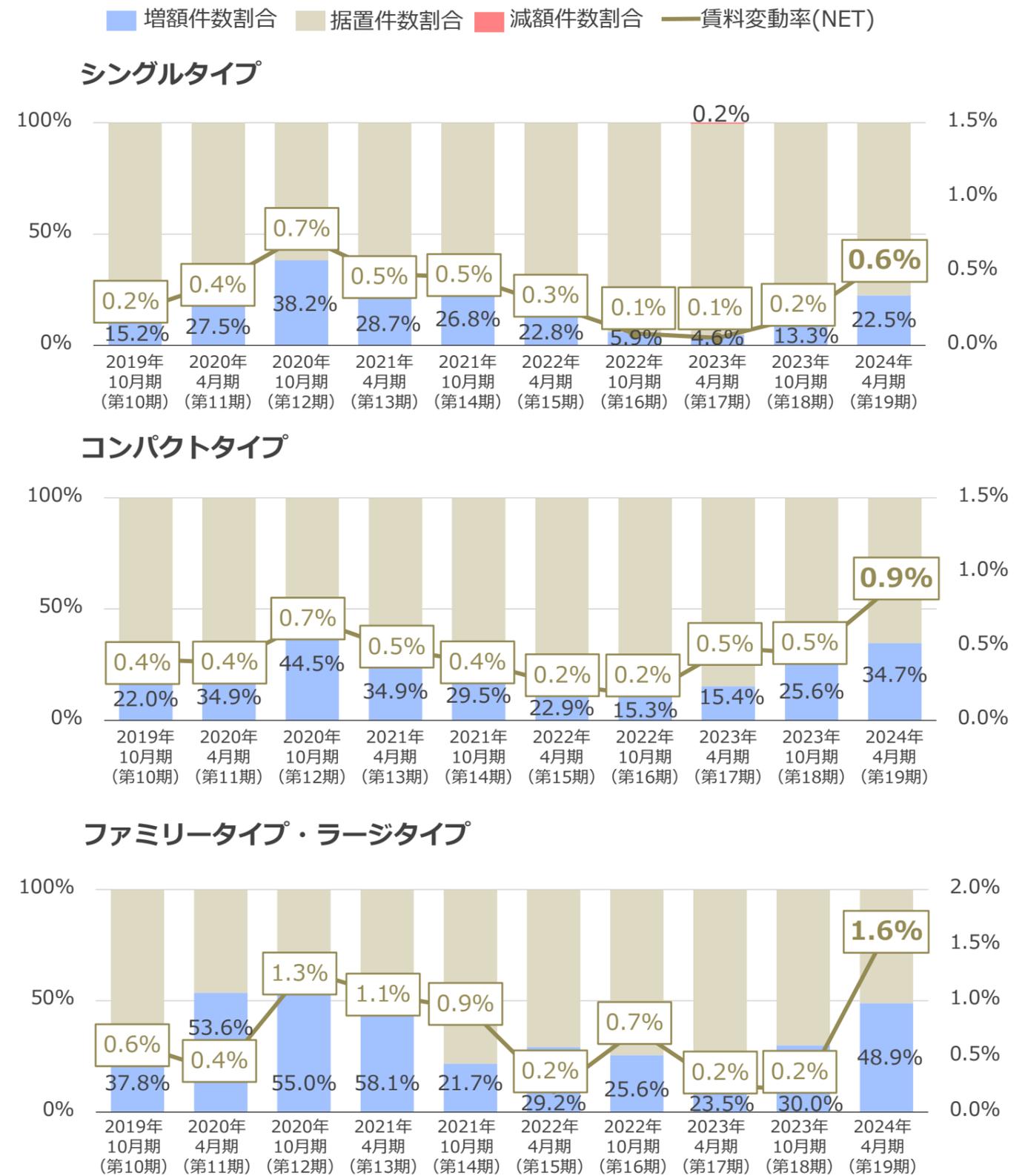
ホテルの稼働率はテナント稼働率として100%となります。営業上の稼働率とは異なります。

住居：賃料動向詳細①

▶ 【東京23区】 部屋タイプ別新規契約時の賃料動向



▶ 【東京23区】 部屋タイプ別更新契約時の賃料動向

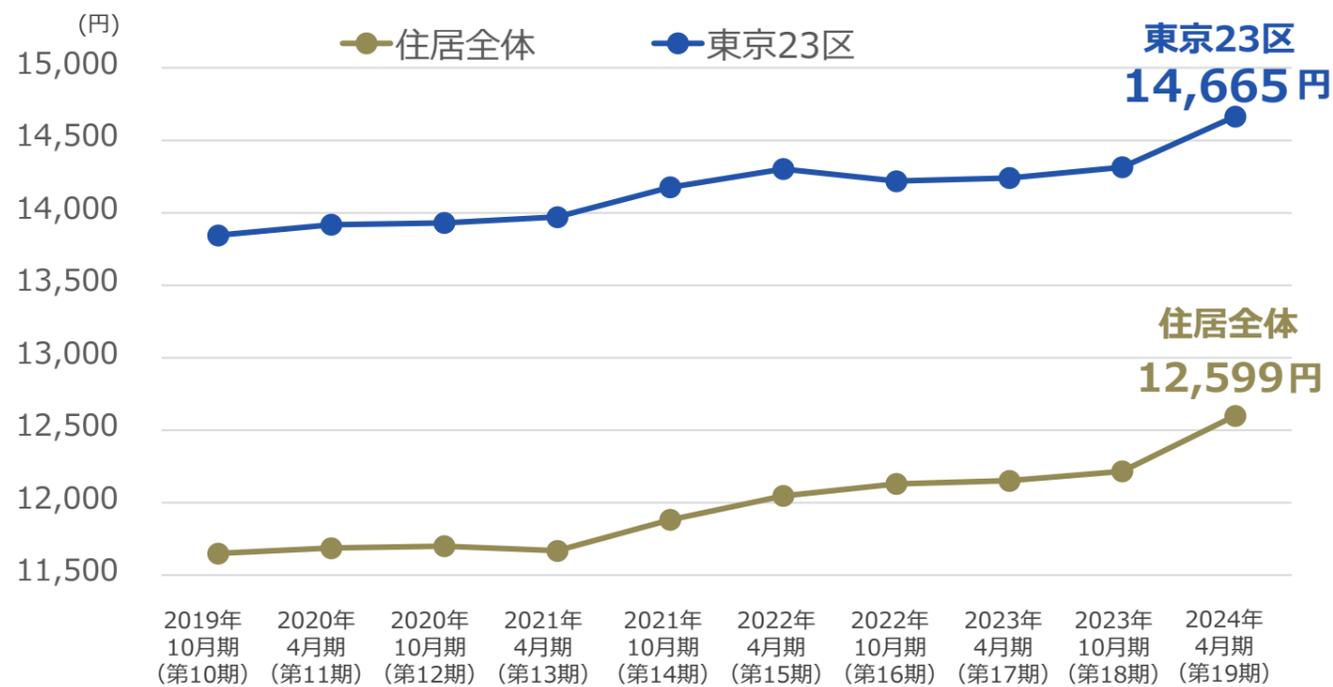


住居：賃料動向詳細②

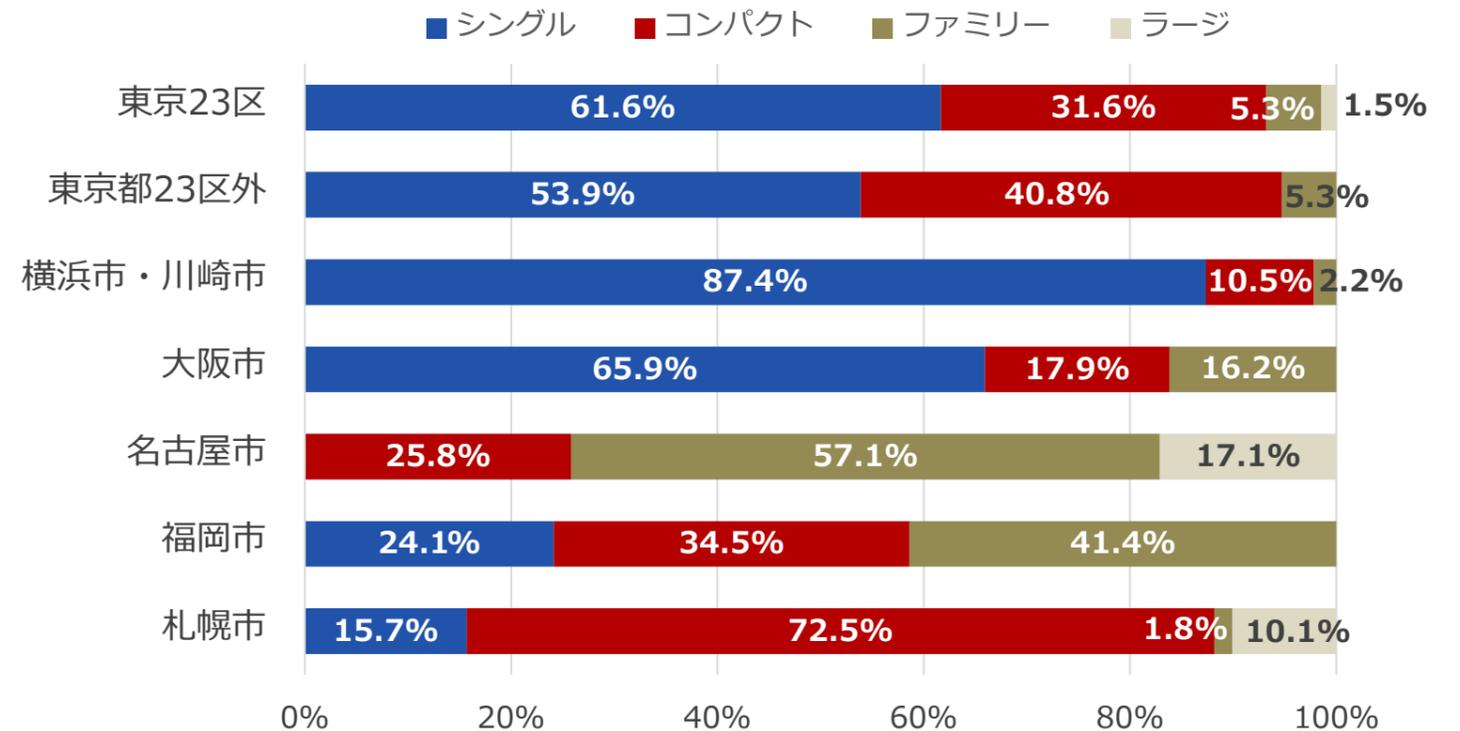
▶ 部屋タイプ別 新規契約時の賃料動向 (2024年4月期(第19期)末時点)

	2024年4月期 (第19期)末 賃料坪単価	新規 契約件数	賃料変動額 (NET)	賃料変動 率 (NET)	部屋タイプ別							
					賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)	賃料変動額 (NET)	賃料変動率 (NET)
					シングル		コンパクト		ファミリー		ラージ	
東京圏	14,375円/坪	868件	+5,367千円	+5.2%	+1,524千円	+3.0%	+2,070千円	+5.4%	+966千円	+9.6%	+807千円	+19.1%
東京23区	14,665円/坪	806件	+5,082千円	+5.2%	+1,381千円	+2.9%	+1,947千円	+5.2%	+947千円	+9.8%	+807千円	+19.1%
東京都23区外	10,000円/坪	19件	+163千円	+8.2%	+43千円	+4.8%	+109千円	+12.0%	+11千円	+5.9%	-	-
横浜市・川崎市	12,106円/坪	43件	+122千円	+3.0%	+100千円	+2.8%	+14千円	+4.0%	+8千円	+3.7%	-	-
全国主要都市	7,173円/坪	153件	+473千円	+2.7%	+194千円	+4.9%	+187千円	+3.4%	+80千円	+1.3%	+12千円	+0.6%
大阪市	9,041円/坪	36件	+190千円	+5.7%	+117千円	+5.2%	+45千円	+7.6%	+28千円	+6.1%	-	-
名古屋市	7,676円/坪	54件	△3千円	△0.0%	-	-	△28千円	△1.3%	+16千円	+0.3%	+9千円	+0.6%
福岡市	5,417円/坪	38件	+175千円	+6.0%	+59千円	+5.3%	+80千円	+7.6%	+36千円	+4.8%	-	-
札幌市	7,210円/坪	25件	+111千円	+4.1%	+18千円	+3.0%	+90千円	+5.5%	-	-	+3千円	+0.6%
全エリア	12,599円/坪	1,021件	+5,840千円	+4.8%	+1,718千円	+3.1%	+2,257千円	+5.1%	+1,046千円	+6.5%	+819千円	+13.0%

▶ 賃料坪単価推移



▶ 部屋タイプ内訳分布 (戸数ベース)



・ 「賃料坪単価推移」は、賃料固定型マスターリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・事務所区画を除く住居を対象として算出しています。

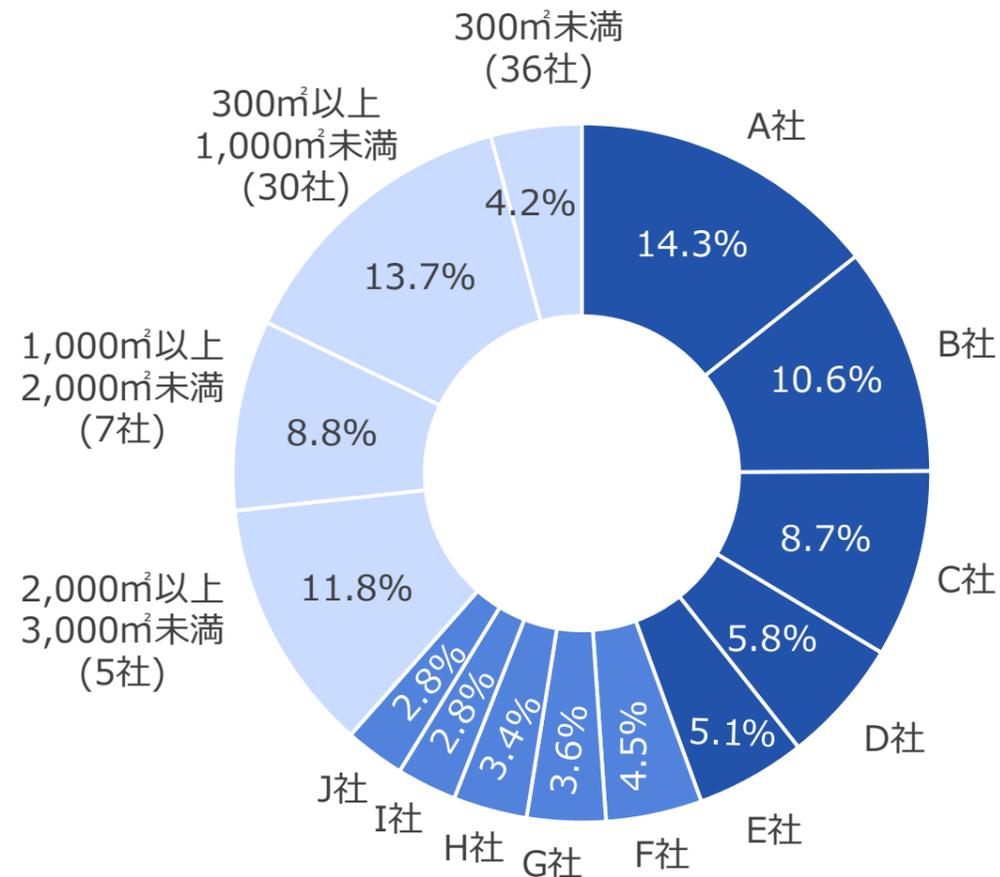
オフィスビル：テナント属性状況

▶ エンドテナントの分布 (オフィスビルポートフォリオ全体のエンドテナント88社)

■ 賃貸面積比率上位5社テナント 44.4%

	業種	賃貸面積	入居先
A社	情報通信業	15,999.98 m ²	御殿山SHビル
B社	卸売業、小売業	11,769.00 m ²	本町GC
C社	金融業、保険業	9,690.83 m ²	本町南GC
D社	金融業、保険業	6,432.10 m ²	GC品川御殿山
E社	金融業、保険業	5,667.16 m ²	本町南GC

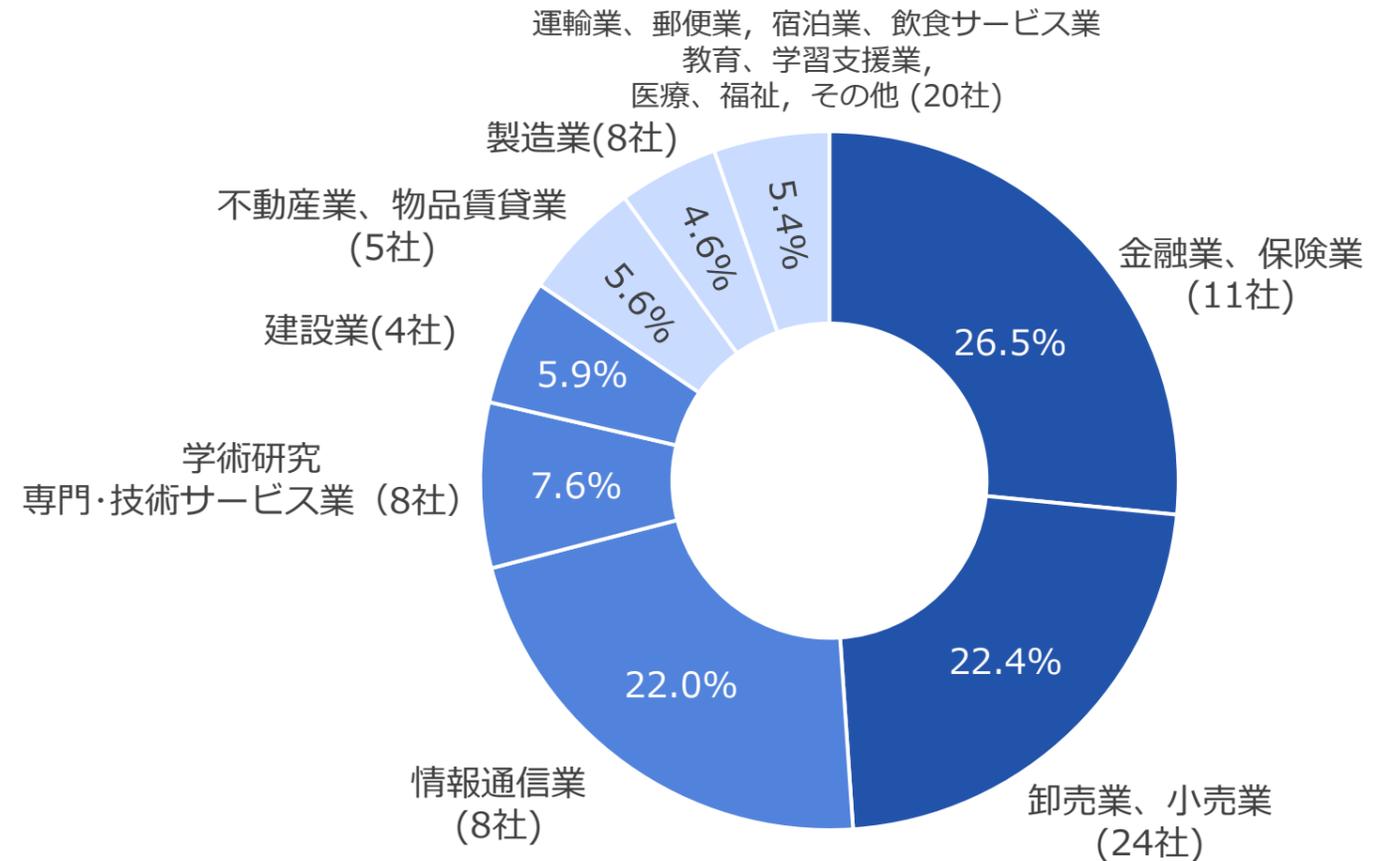
■ テナント賃貸面積別占有率



■ 賃貸面積比率上位10社テナント 61.5%

	占有率	入居テナント
本町南GC	18.2%	C社、E社、F社
御殿山SHビル	14.3%	A社
本町GC	10.6%	B社
赤坂GC	9.9%	G社、H社、I社
GC品川御殿山	5.8%	D社
広小路GA	2.8%	J社

■ テナント業種別占有率



- エンドテナントの分布は、2024年4月期（第19期）末時点のオフィスビルポートフォリオを基に算出しています。
- 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しています。

ESGへの取組み マテリアリティ・KPI

具体的な取組みの詳細については、[ESG特設サイト](#)をご参照ください。

	マテリアリティ	目標 (KPI)
環境 (Environment)	気候変動への対応推進	<ul style="list-style-type: none"> GHG排出削減 中期目標 2030年までにScope1、Scope2について総排出量を42%削減(2021年対比) 長期目標 2050年までにネットゼロを達成 Scope3については、総排出量を算定し削減する エネルギー消費原単位を2028年までに10%削減 (2018年対比) ポートフォリオのグリーンリース契約の割合を2030年までに70%以上達成
	自然資本の保全、人と自然の共生と資源環境への取組み	<ul style="list-style-type: none"> 生物多様性を尊重した植栽管理と緑化の推進 生物多様性に関する認証の取得 廃棄物排出原単位を2018年の水準より増加させない 水使用原単位を2030年までに5%削減 (2018年対比)
	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%以上を維持 ZEH物件を2030年までに5物件以上保有
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定期的な実施、満足度向上に向けた取組み推進 建物（空間）の快適性・健康性に関する認証取得推進 地震リスク、水害リスクの定期的なモニタリング（年2回）及びリスク低減に向けた取組み推進 PM会社をはじめとするサプライチェーンにおけるESGへの取組みの定期的なモニタリング及び協働推進
	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
	働きがいのある職場づくり	<ul style="list-style-type: none"> 女性管理職比率：7%以上 1人当たり月平均総労働時間：162時間以内 男性の育児休業取得率：100% 平均有給休暇取得率：70%以上 1人当たり年間社外研修受講回数：3回以上 年間研修参加率：100% 積水ハウスグループ人権方針の実践
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 実効性評価アンケートの実施（年1回） コンプライアンスの浸透 外部専門家等によるコンプライアンス研修（年4回）参加率：100% 内部管理体制の強化 内部監査の実施（年2回） リスク管理体制の強化 リスクマネジメント会議の実施（年2回）
	ステークホルダーへの情報開示とエンゲージメント	<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

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	投資比率 (取得価格ベース)	本資料の日付現在
住居	70%~100%	68.5%
オフィスビル等	0%~30%	31.5%

・ 投資対象資産の取得又は譲渡や合併等の結果、一時的に上記比率と異なる比率となる可能性があります。

▶ 住居エリア投資比率

区分		投資比率（取得価格ベース）		本資料の日付現在	
		海外を含む	国内のみ	海外を含む	国内のみ
国内	東京圏 《重点投資エリア》	70%以上	70%以上	85.6%	81.5%
	全国主要都市		30%以下		18.5%
海外	米国	30%以下	—	14.4%	—

▶ オフィスビル等エリア投資比率

区分	投資比率 (取得価格ベース)	本資料の日付現在
三大都市圏 《重点投資エリア》	80%以上	100.0%
その他	20%以下	0.0%

ポートフォリオ一覧①

(2024年4月期(第19期)末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI (百万円)		
							前期比	収益価格 (百万円)			直接還元利回り(%)	収益価格 (百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)					
															前期比	前期比		前期比	
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	35,255	18,903.22	86.9	2011年2月	29,000	△37,700	29,874	△874	29,700	3.1	-	28,700	2.9	-	3.3	-	934
O-002	御殿山SHビル	東京都品川区	41,200	15,999.98	100.0	2011年2月	50,600	△6,500	39,126	11,473	51,900	3.2	-	50,100	3.2	-	3.4	-	1,643
O-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	29,657.53	98.7	2011年2月	55,100	500	41,564	13,535	56,700	3.4	△0.1	54,400	3.1	△0.1	3.6	△0.1	1,976
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	17,006.94	100.0	2010年5月	41,800	△2,400	35,523	6,276	42,500	3.4	0.1	41,100	3.1	-	3.6	0.1	1,487
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	4,554.52	100.0	2015年7月	6,330	-	4,144	2,185	6,500	3.5	-	6,260	3.6	-	3.7	-	233
O-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	4,442.75	100.0	2011年3月	7,380	△70	6,072	1,307	7,490	3.8	-	7,330	3.6	-	4.0	-	291
O-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	50,000	21,735.42	95.3	2006年1月	50,200	△2,600	49,893	306	53,500	3.1	-	48,800	2.9	-	3.3	-	1,653
O-008	新宿ヒコセビル	東京都新宿区	5,000	3,120.48	100.0	1985年6月	5,110	5,110	5,039	70	5,320	3.1	-	5,020	3.2	-	3.3	-	169
オフィスビル計			224,805	115,420.84	96.6	-	245,520	△43,660	211,238	34,281	253,610	-	-	241,710	-	-	-	-	8,388
R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区	6,540	5,515.43	96.9	2005年2月	8,200	90	6,577	1,622	8,500	3.1	-	8,070	3.3	-	3.3	-	272
R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	2,019.10	100.0	2004年1月	2,030	△60	1,756	273	2,090	3.3	0.1	2,000	3.4	0.1	3.5	0.1	73
R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	2,062.10	94.1	2003年6月	2,520	-	2,020	499	2,590	3.3	-	2,490	3.4	-	3.5	-	89
R-004	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	781.02	96.1	2004年10月	989	18	913	75	1,020	3.1	-	975	3.2	-	3.3	-	34
R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区	1,610	1,706.54	98.7	2004年2月	2,000	△40	1,522	477	2,060	3.3	0.1	1,980	3.4	0.1	3.5	0.1	70
R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	1,881.19	97.7	2004年8月	1,970	10	1,505	464	2,000	3.4	-	1,950	3.4	-	3.6	-	70
R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	2,978.28	98.2	2004年7月	2,690	-	2,043	646	2,740	3.4	-	2,670	3.4	-	3.6	-	97
R-008	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	3,741.01	95.9	2004年7月	3,120	80	2,319	800	3,180	3.5	-	3,090	3.5	-	3.7	-	116
R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	2,279.21	99.0	2005年11月	1,980	10	1,442	537	2,010	3.7	-	1,960	3.5	-	3.9	-	79
R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	1,070.13	94.4	2005年11月	1,420	△10	1,055	364	1,430	3.1	-	1,400	2.9	-	3.2	-	46
R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区	1,630	2,619.17	89.2	2007年2月	2,000	20	1,574	425	2,030	3.5	-	1,960	3.3	-	3.7	-	74
R-013	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	4,613.04	95.8	2006年3月	3,280	70	2,836	443	3,340	4.0	△0.1	3,260	3.9	△0.1	4.1	△0.1	139
R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	1,285.83	98.2	2006年2月	1,020	10	870	149	1,030	3.9	-	1,010	3.7	-	4.1	-	44
R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	1,804.48	100.0	2007年2月	1,190	△10	1,099	90	1,210	3.8	-	1,170	3.6	-	4.0	-	50
R-016	エスティメゾン五反田	東京都品川区	3,110	3,871.15	94.9	2006年3月	3,820	60	3,003	816	3,850	3.6	-	3,800	3.3	-	3.8	-	143
R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2,720	2,979.85	95.2	2006年8月	3,220	-	2,657	562	3,280	3.4	-	3,190	3.2	-	3.6	-	116
R-018	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	2,602.30	95.1	2006年6月	2,610	10	2,101	508	2,660	3.5	-	2,550	3.3	-	3.7	-	96
R-019	エスティメゾン南麻布	東京都港区	1,250	1,082.12	100.0	2006年8月	1,460	-	1,285	174	1,490	3.2	-	1,430	3.0	-	3.4	-	50
R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	2,824.86	98.4	2007年2月	2,510	△20	1,840	669	2,560	3.7	-	2,460	3.5	-	3.9	-	96
R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	1,755.31	96.5	2007年2月	3,140	-	2,698	441	3,210	3.2	-	3,060	3.0	-	3.4	-	103
R-023	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	1,274.49	100.0	2007年2月	1,070	-	954	115	1,090	3.6	-	1,050	3.4	-	3.8	-	42
R-027	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	1,176.78	100.0	2007年11月	1,250	-	988	261	1,270	3.6	-	1,220	3.4	-	3.8	-	47
R-028	エスティメゾン千駄木	東京都文京区	698	897.30	92.1	2008年1月	842	-	666	175	859	3.6	-	825	3.4	-	3.8	-	33
R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	9,106.08	98.3	2007年11月	2,870	70	2,128	741	2,900	4.1	△0.1	2,850	4.1	△0.1	4.2	△0.1	131
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	3,924.58	92.8	2007年12月	2,420	30	1,878	541	2,440	3.9	-	2,410	3.8	-	4.1	-	101
R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	1,500	3,118.11	97.3	2008年2月	1,820	-	1,514	305	1,850	3.9	-	1,800	3.9	-	4.1	-	77
R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	801	2,163.98	96.1	2006年11月	987	△2	801	185	999	4.1	-	982	4.1	-	4.3	-	44
R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	894.64	100.0	2008年1月	986	-	749	236	1,010	3.4	-	975	3.5	-	3.6	-	36
R-037	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	4,036.66	97.5	2008年3月	3,030	-	2,403	626	3,080	3.6	-	3,010	3.4	-	3.8	-	118
R-038	シャームゾンステージ博多	福岡県福岡市	2,360	9,614.80	100.0	2005年1月	2,810	△50	2,228	581	2,810	4.5	0.1	2,810	3.5	-	4.9	0.2	145
R-039	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	1,611.54	90.3	2006年9月	1,510	-	1,172	337	1,540	3.5	-	1,500	3.3	-	3.7	-	56
R-040	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	2,275.24	97.1	2005年2月	2,230	10	1,722	507	2,280	3.5	-	2,210	3.6	-	3.7	-	85
R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,950	4,427.65	96.4	2008年10月	2,280	-	1,888	391	2,310	4.1	-	2,270	4.1	-	4.3	-	101
R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	2,040.35	96.4	2007年2月	1,200	-	899	300	1,210	3.7	-	1,190	3.5	-	3.8	-	46
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	1,798.97	96.6	2006年6月	768	1	598	169	773	3.9	-	762	3.7	-	4.0	-	31
R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	7,514.76	100.0	1996年2月	2,360	60	1,955	404	2,390	4.1	-	2,350	3.8	-	4.3	-	113
R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	2,324.65	97.4	2006年2月	2,230	-	1,860	369	2,250	3.5	-	2,220	3.3	-	3.7	-	84
R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	3,701.70	95.8	2004年9月	3,890	-	3,345	544	3,970	3.4	-	3,850	3.2	-	3.6	-	143

ポートフォリオ一覧②

(2024年4月期(第19期)末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI (百万円)		
							前期比	収益価格 (百万円)			直接還元利回り(%)	収益価格 (百万円)	割引率(%)		最終還元利回り(%)				
													前期比	前期比	前期比	前期比			
R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	6,177.20	93.6	2006年 2月	7,400	20	6,099	1,300	7,530	3.4	-	7,350	3.2	-	3.6	-	264
R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	1,050	2,016.79	97.2	2008年 8月	1,180	△10	1,033	146	1,210	4.0	-	1,170	4.1	-	4.2	-	51
R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	812	2,168.59	92.8	2007年 7月	964	△1	832	131	976	4.1	-	959	4.1	-	4.3	-	42
R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	6,728.20	100.0	2005年 8月	1,380	-	1,138	241	1,390	4.6	-	1,380	4.4	-	4.8	-	71
R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋	1,580	4,014.07	100.0	2006年 2月	1,880	30	1,671	208	1,910	4.1	-	1,860	4.0	-	4.3	-	82
R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区	1,360	1,498.13	100.0	2009年 8月	1,520	-	1,315	204	1,550	3.3	-	1,510	3.1	-	3.5	-	55
R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	2,352.90	100.0	2010年 2月	2,650	-	2,199	450	2,710	3.4	-	2,630	3.2	-	3.6	-	97
R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区	1,770	1,943.17	100.0	2009年 6月	2,170	30	1,690	479	2,230	3.3	-	2,150	3.4	-	3.5	-	77
R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	2,877.90	99.1	2007年 11月	1,780	△110	1,568	211	1,820	3.7	-	1,760	3.8	-	3.9	-	74
R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区	2,400	2,675.11	100.0	2003年 9月	3,240	50	2,360	879	3,270	3.2	-	3,210	3.0	-	3.3	-	109
R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	1,889.50	95.9	2009年 4月	2,200	40	1,573	626	2,260	3.3	-	2,180	3.4	-	3.5	-	78
R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区	1,540	1,199.86	100.0	2009年 11月	2,060	60	1,493	566	2,120	3.1	-	2,040	3.2	-	3.3	-	68
R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区	861	1,035.78	81.4	2009年 2月	1,120	40	878	241	1,150	3.2	-	1,110	3.3	-	3.4	-	38
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	1,073.59	97.8	2009年 5月	1,230	-	975	254	1,250	3.4	-	1,220	3.2	-	3.6	-	45
R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区	1,870	2,023.72	97.7	2009年 6月	2,200	50	1,859	340	2,240	3.4	-	2,180	3.2	-	3.6	-	80
R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区	1,020	1,107.57	100.0	2009年 10月	1,130	△10	962	167	1,150	3.5	-	1,120	3.3	-	3.7	-	42
R-063	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	1,299.60	100.0	2009年 2月	1,120	△30	943	176	1,150	3.4	-	1,110	3.5	-	3.6	-	41
R-064	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	1,531.89	95.5	2009年 10月	1,350	30	1,082	267	1,380	3.5	-	1,340	3.3	-	3.7	-	50
R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	1,527.52	100.0	2009年 3月	1,450	20	1,113	336	1,480	3.3	-	1,440	3.4	-	3.5	-	50
R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区	2,490	3,180.90	100.0	2010年 4月	2,980	△10	2,345	634	3,040	3.5	-	2,960	3.5	-	3.7	-	112
R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区	3,290	4,302.84	96.4	2009年 11月	3,810	30	3,168	641	3,870	3.6	-	3,780	3.4	-	3.8	-	146
R-068	エスティメゾン王子	東京都北区	1,650	2,289.44	94.2	2010年 7月	1,930	-	1,530	399	1,960	3.6	-	1,910	3.4	-	3.8	-	74
R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	1,650.66	90.6	2012年 11月	2,040	-	1,471	568	2,060	3.2	-	2,020	3.0	-	3.3	-	68
R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	1,382.32	98.1	2012年 11月	1,750	10	1,340	409	1,770	3.2	-	1,730	3.0	-	3.3	-	58
R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	1,819.90	93.3	2013年 3月	2,310	10	1,820	489	2,350	3.4	-	2,290	3.2	-	3.6	-	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	2,512.91	90.7	2011年 1月	3,630	20	2,862	767	3,640	3.2	-	3,620	3.0	-	3.4	-	120
R-073	シャームゾンステージ秋葉原	東京都千代田区	555	803.36	100.0	2006年 10月	659	7	580	78	669	3.5	-	654	3.3	-	3.7	-	25
R-074	エスティメゾン葵	愛知県名古屋	2,460	4,809.68	94.2	2007年 10月	2,640	△10	2,304	335	2,680	3.9	-	2,620	3.9	-	4.1	-	111
R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	5,213.51	99.4	2006年 2月	2,650	△200	2,511	138	2,710	3.7	-	2,630	3.8	-	3.9	-	111
R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	9,469.65	96.6	2008年 1月	10,800	100	7,732	3,067	10,900	3.3	-	10,700	3.1	-	3.4	-	372
R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区	8,630	9,905.97	96.7	2007年 9月	12,200	100	8,129	4,070	12,300	3.3	-	12,000	3.1	-	3.4	-	418
R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2,070	5,704.63	92.2	2007年 4月	2,290	-	2,112	177	2,320	4.3	-	2,280	4.1	-	4.5	-	107
R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋	4,490	13,812.40	100.0	1999年 11月	5,080	△20	4,441	638	5,150	4.4	-	5,050	4.2	-	4.6	-	240
R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	2,180.78	97.7	2013年 5月	2,260	-	1,781	478	2,300	3.5	-	2,240	3.5	-	3.7	-	83
R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	2,107.88	98.2	2014年 2月	2,280	△20	1,846	433	2,330	3.5	0.1	2,260	3.3	0.1	3.7	0.1	82
R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	7,360.37	98.7	2008年 12月	3,350	70	2,969	380	3,370	3.9	△0.1	3,330	3.7	△0.1	4.0	△0.1	147
R-083	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	6,019.09	95.4	2009年 11月	2,120	50	1,758	361	2,130	4.0	△0.1	2,110	3.8	△0.1	4.1	△0.1	100
R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	4,102.08	96.3	2009年 10月	1,340	50	1,131	208	1,340	4.0	△0.1	1,330	3.8	△0.1	4.1	△0.1	63
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	10,268.74	97.9	2011年 2月	2,576	41	2,335	240	2,450	4.4	△0.1	2,440	4.2	△0.1	4.5	△0.1	127
R-086	シャームゾンステージ八広	東京都墨田区	1,910	3,409.16	100.0	2011年 1月	2,160	-	1,785	374	2,190	3.8	-	2,140	3.6	-	4.0	-	86
R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	3,010.66	97.4	2014年 6月	5,850	△110	4,197	1,652	5,930	3.0	0.1	5,770	2.8	0.1	3.1	0.1	182
R-089	エスティメゾン鶴の森	三重県四日市市	830	2,280.00	100.0	2009年 4月	836	-	731	104	844	5.0	-	832	4.8	-	5.2	-	45
R-091	シャームゾンステージ日野	東京都日野市	1,390	2,827.55	94.0	2010年 1月	1,630	50	1,345	284	1,640	4.0	△0.1	1,630	3.8	△0.1	4.1	△0.1	70
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	5,461.13	95.6	2014年 6月	5,270	10	4,484	785	5,370	3.7	-	5,170	3.5	-	3.9	-	209
R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	15,341.68	100.0	2002年 2月	6,360	-	5,065	1,294	6,400	4.2	-	6,320	4.0	-	4.3	-	310
R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	1,972.59	100.0	2014年 7月	2,800	-	2,355	444	2,860	3.3	-	2,730	3.1	-	3.5	-	97
R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	2,879.20	97.4	2014年 12月	3,420	20	2,859	560	3,490	3.4	-	3,340	3.2	-	3.6	-	123

ポートフォリオ一覧③

(2024年4月期(第19期)末時点)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	算定価額(百万円)		帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI (百万円)		
							前期比	収益価格 (百万円)			直接還元利回り(%)	収益価格 (百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)					
															前期比	前期比		前期比	
R-096	エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	2,225.52	98.1	2005年 8月	1,270	10	1,034	235	1,280	3.8	-	1,260	3.5	-	4.0	-	50
R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	3,923.76	93.7	2015年 6月	5,530	-	4,724	805	5,660	3.3	-	5,400	3.1	-	3.5	-	192
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	4,099.04	91.1	2015年 10月	4,390	100	4,041	348	4,520	3.3	△0.1	4,340	3.1	△0.1	3.5	△0.1	156
R-100	エステイメゾン森下	東京都墨田区	655	748.92	100.0	2017年 2月	742	2	618	123	753	3.6	-	737	3.4	-	3.8	-	27
R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	6,772.89	97.0	2016年 5月	11,200	-	7,827	3,372	11,500	3.1	-	11,100	3.2	-	3.3	-	365
R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	3,921.35	96.8	2017年 1月	4,770	△130	3,614	1,155	4,890	3.3	-	4,720	3.4	-	3.5	-	168
R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	2,033.06	98.8	2016年 10月	2,130	△60	1,650	479	2,180	3.3	-	2,110	3.4	-	3.5	-	75
R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	1,779.17	94.7	2017年 1月	3,490	△20	2,486	1,003	3,590	3.1	-	3,440	3.2	-	3.3	-	113
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	3,569.73	96.7	2011年 1月	5,000	80	3,376	1,623	5,100	3.2	-	4,960	3.3	-	3.4	-	169
R-106	エステイメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	23,538.73	96.5	2008年 2月	7,600	△160	5,524	2,075	7,820	-	-	7,500	3.6	-	-	-	361
R-108	エステイメゾン井尻	福岡県福岡市	390	1,430.60	100.0	2008年 1月	441	4	436	4	447	4.3	-	439	4.1	-	4.5	-	21
R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	1,387.12	100.0	2017年 10月	2,540	10	2,021	518	2,580	3.4	-	2,520	3.2	-	3.6	-	88
R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	2,423.46	92.3	2018年 3月	3,050	-	2,565	484	3,110	3.4	-	3,020	3.2	-	3.6	-	108
R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	2,259.40	97.6	2018年 11月	2,600	-	2,150	449	2,640	3.5	-	2,580	3.3	-	3.7	-	93
R-112	エステイメゾン横浜青葉台	ノース サウス 神奈川県横浜市	3,020	6,808.84	100.0	2018年 7月	3,660	-	2,967	692	1,740	3.9	-	1,690	3.7	-	4.1	-	153
	1990年 7月					1,990					4.0	-	1,930	3.8	-	4.2	-		
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	1,731.52	100.0	2006年 2月	643	△13	729	△86	651	4.8	-	640	4.6	-	5.0	-	35
R-114	シャームゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市	865	2,552.40	100.0	2006年 1月	972	-	964	7	986	4.0	-	966	3.8	-	4.2	-	43
R-115	エステイメゾン東別院	愛知県名古屋市	2,190	4,856.22	100.0	2009年 2月	2,230	-	2,250	△20	2,250	4.1	-	2,220	3.9	-	4.3	-	99
R-116	エステイメゾン萱場	愛知県名古屋市	900	2,170.80	92.5	2012年 2月	958	-	926	31	968	4.3	-	953	4.1	-	4.5	-	43
R-117	エステイメゾン白壁南	愛知県名古屋市	660	1,240.28	100.0	2014年 1月	706	△2	676	29	711	4.2	0.1	704	4.0	0.1	4.4	0.1	30
R-118	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2,580	1,991.72	90.9	2019年 12月	2,840	-	2,617	222	2,920	3.1	-	2,800	3.2	-	3.3	-	91
R-119	プライムメゾン目黒	東京都目黒区	2,310	1,335.62	88.2	2018年 8月	2,540	△20	2,337	202	2,600	3.1	-	2,510	3.2	-	3.3	-	81
R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区	1,530	1,499.10	93.3	2019年 2月	1,620	△10	1,555	64	1,650	3.3	-	1,610	3.4	-	3.5	-	55
R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区	10,000	6,033.98	94.7	2019年 11月	11,200	-	10,126	1,073	11,500	3.1	-	11,000	3.2	-	3.3	-	361
R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区	4,800	4,557.89	97.6	2019年 2月	5,220	-	4,896	323	5,350	3.3	-	5,170	3.4	-	3.5	-	179
R-123	プライムメゾン江古田の杜	東京都中野区	10,500	29,048.95	98.4	2018年 7月	11,400	500	10,825	574	11,300	-	-	11,500	4.0	△0.1	-	-	564
R-124	プライムメゾン早稲田通り	東京都新宿区	2,200	1,819.35	93.0	2020年 2月	2,690	-	2,243	446	2,700	3.1	-	2,680	2.9	-	3.2	-	83
R-125	エステイメゾン登戸	神奈川県川崎市	490	657.79	96.8	2008年 1月	510	-	520	△10	521	3.7	-	499	3.5	-	3.9	-	20
R-126	エステイメゾン大森	東京都大田区	3,600	2,457.68	98.2	2024年 1月	4,020	4,020	3,825	194	4,130	3.1	-	3,970	2.9	-	3.3	-	128
R-127	エステイメゾン門前仲町	東京都江東区	1,570	1,121.12	81.8	2023年 1月	1,730	1,730	1,673	56	1,780	3.1	-	1,710	2.9	-	3.3	-	55
R-128	エステイメゾン赤羽Ⅱ	東京都北区	980	757.80	63.2	2023年 4月	1,130	1,130	1,043	86	1,160	3.1	-	1,110	2.9	-	3.3	-	36
R-129	プライムメゾン湯島	東京都文京区	10,000	6,671.59	96.2	2022年 2月	10,500	10,500	10,235	264	10,600	3.3	-	10,400	3.1	-	3.4	-	358
R-130	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	5,490	3,428.41	95.5	2022年 1月	5,570	5,570	5,614	△44	5,630	3.3	-	5,510	3.1	-	3.4	-	189
R-131	プライムメゾン方南町	東京都中野区	3,220	2,556.36	90.0	2021年 3月	3,360	3,360	3,298	61	3,400	3.3	-	3,320	3.1	-	3.4	-	114
R-132	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	3,200	2,357.28	97.9	2021年 10月	3,330	3,330	3,280	49	3,360	3.4	-	3,290	3.2	-	3.5	-	116
R-133	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	2,570	1,725.98	93.8	2022年 8月	2,590	2,590	2,628	△38	2,620	3.3	-	2,560	3.1	-	3.4	-	88
R-134	プライムメゾン浅草イースト	東京都墨田区	2,180	1,640.09	93.4	2022年 6月	2,230	2,230	2,238	△8	2,260	3.4	-	2,200	3.2	-	3.5	-	78
R-135	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	1,840	1,364.84	90.9	2022年 8月	1,870	1,870	1,889	△19	1,890	3.4	-	1,850	3.2	-	3.5	-	65
住居計			304,526	443,092.93	97.0	-	359,039	37,385	298,114	60,924	364,887	-	-	355,282	-	-	-	-	13,580
ポートフォリオ合計			529,331	558,513.77	96.9	-	604,559	△6,275	509,352	95,206	618,497	-	-	596,992	-	-	-	-	21,969

ポートフォリオ一覧④

▶ 2024年10月期（第20期）取得物件

■ 海外不動産（2024年5月29日取得）

(価格時点：2024年3月15日)

物件番号	物件名称	所在地	算定価額	取得価格	含み損益	賃貸可能面積	稼働率 (%)	竣工年月	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (千米ドル)
									収益価格 (千米ドル)	直接還元利回り (%)	収益価格 (千米ドル)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
A-001	ザ アイビー オン ボーレン	アメリカワシントン州	329百万米ドル (51,636百万円)	328百万米ドル (51,479百万円)	1百万米ドル (156百万円)	344,372 Sq/Ft (31,989.96㎡)	92.4	2022年10月	336,000	4.00	326,000	6.25	4.50	13,514

■ 国内不動産（2024年5月31日取得）

(価格時点：2024年4月1日)

物件番号	物件名称	所在地	算定価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	含み損益 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	竣工年月	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円)
									収益価格 (百万円)	直接還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	
R-136	エステイメゾン南行徳	千葉県市川市	982	950	32	1,148.19	97.7	2008年6月	986	3.7	977	3.5	3.9	38

▶ 参考：投資有価証券

資産名称	裏付資産	所在地	出資金額 (百万円)	出資持分割合 (%)	竣工年月
合同会社Gemini1匿名組合出資持分	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	480	12.4	2006年1月
合同会社Gemini2匿名組合出資持分	人形町PREX	東京都中央区	220	6.8	2021年12月

物件別収支、稼働率の月次推移、有利子負債一覧、財務諸表等の実績は、「データブック」をご参照ください。
<https://sekisuihouse-reit.co.jp/ja/ir/library.html>

- 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。
- 「算定価額」、「収益価格」、「直接還元利回り」、「割引率」、「最終還元利回り」及び「鑑定NOI」は、各不動産鑑定評価書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に基づき記載し、「帳簿価額」は、2024年4月末日現在の貸借対照表計上額を記載しています。
- 「算定価額」の「前期比」の算出について、「御殿山SHビル」については、当期中に譲渡した準共有持分10%を含む2023年10月期（第18期）末時点の「算定価額」と比較して記載しています。オフィスビル計、住居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。
- 「ガーデンシティ品川御殿山」の数値については、2024年3月19日付で100分の51（51.0%）の準共有持分を譲渡したため、2024年4月期（第19期）末時点に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分である49.0%に対応する値を算出し記載しています。
- 「含み損益」は、2024年4月期（第19期）末保有物件については、「算定価額」から「帳簿価額」を、2024年10月期（第20期）取得物件については、「算定価額」から「取得価格」を差し引いた金額を記載しています。
- 「ザ アイビー オン ボーレン」の「算定価額」、「取得価格」、「含み損益」は、取得時の為替レートである1米ドル=156円95銭にて円換算しています。また、賃貸可能面積は1 Sq/Ft を0.09290㎡として換算しています。
- 2024年10月期（第20期）に取得した物件の「稼働率」は、2024年4月末の数値を記載しています。
- 「参考：投資有価証券」の「出資金額」は、当初出資金額を記載しています。

投資主の状況

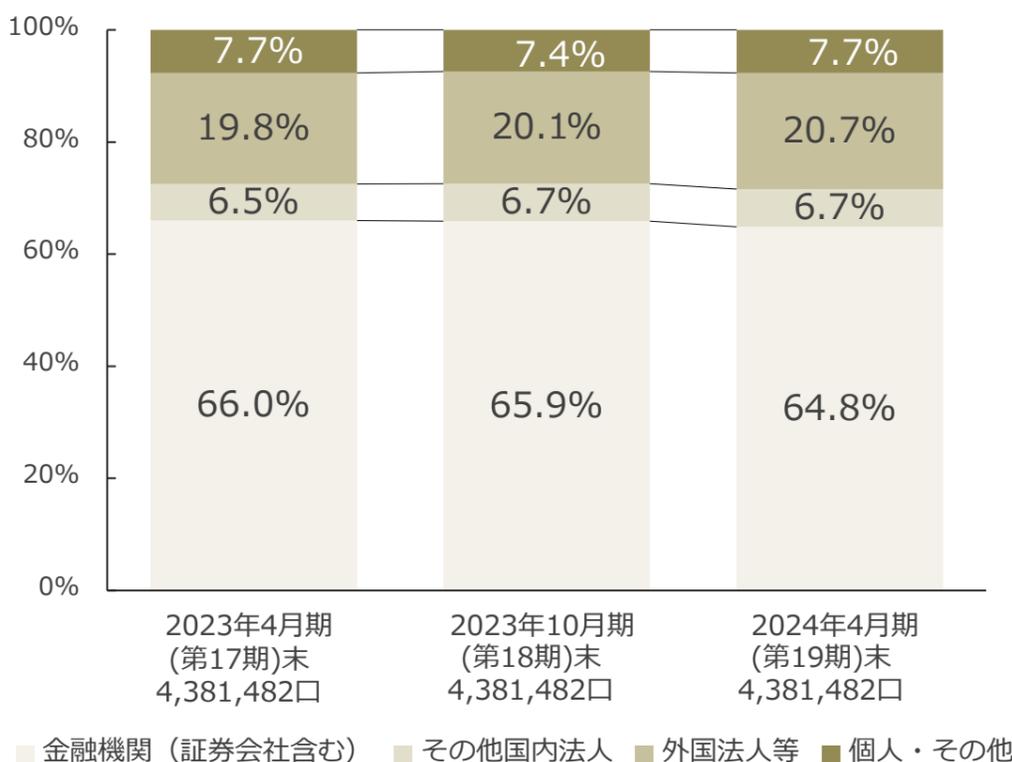
所有者別投資口数

所有者区分	2023年10月期(第18期)末		2024年4月期(第19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	324,591	7.4	336,608	7.7	+12,017	+0.3
金融機関	2,732,338	62.4	2,731,925	62.4	△413	—
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	266,598	6.1	263,026	6.0	△3,572	△0.1
信託銀行	2,124,924	48.5	2,174,057	49.6	+49,133	+1.1
生命保険会社	72,801	1.7	73,764	1.7	+963	—
損害保険会社	—	—	—	—	—	—
信用金庫	118,065	2.7	114,569	2.6	△3,496	△0.1
その他	149,950	3.4	106,509	2.4	△43,441	△1.0
その他国内法人	292,358	6.7	294,501	6.7	+2,143	—
外国法人等	878,939	20.1	909,088	20.7	+30,149	+0.6
証券会社	153,256	3.5	109,360	2.5	△43,896	△1.0
合計	4,381,482	100.0	4,381,482	100.0	—	—

所有者別投資主数

所有者区分	2023年10月期(第18期)末		2024年4月期(第19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	21,916	95.9	24,480	96.2	+2,564
金融機関	196	0.9	187	0.7	△9
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	39	0.2	38	0.1	△1
信託銀行	9	0.0	8	0.0	△1
生命保険会社	6	0.0	6	0.0	—
損害保険会社	—	—	—	—	—
信用金庫	68	0.3	66	0.3	△2
その他	74	0.3	69	0.3	△5
その他国内法人	399	1.7	429	1.7	+30
外国法人等	334	1.5	337	1.3	+3
証券会社	19	0.1	22	0.1	+3
合計	22,864	100.0	25,455	100.0	+2,591

所有者属性別投資口数割合の推移 (投資口数ベース)



投資主上位5社 (2024年4月期(第19期)末時点)

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)	1,190,827	27.2%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	745,401	17.0%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	202,839	4.6%
積水ハウス株式会社	200,750	4.6%
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	81,150	1.9%

主な組入れグローバルインデックス

- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index
- FTSE4Good Index Series
- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series
- FTSE Global Equity Index Mid Cap
- MSCI Japan Small Cap Index
- MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数
- S&P Global Property
- 東証REIT Core指数
- GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- GPR / APREA Investable REIT 100 Index

資産運用会社の概要

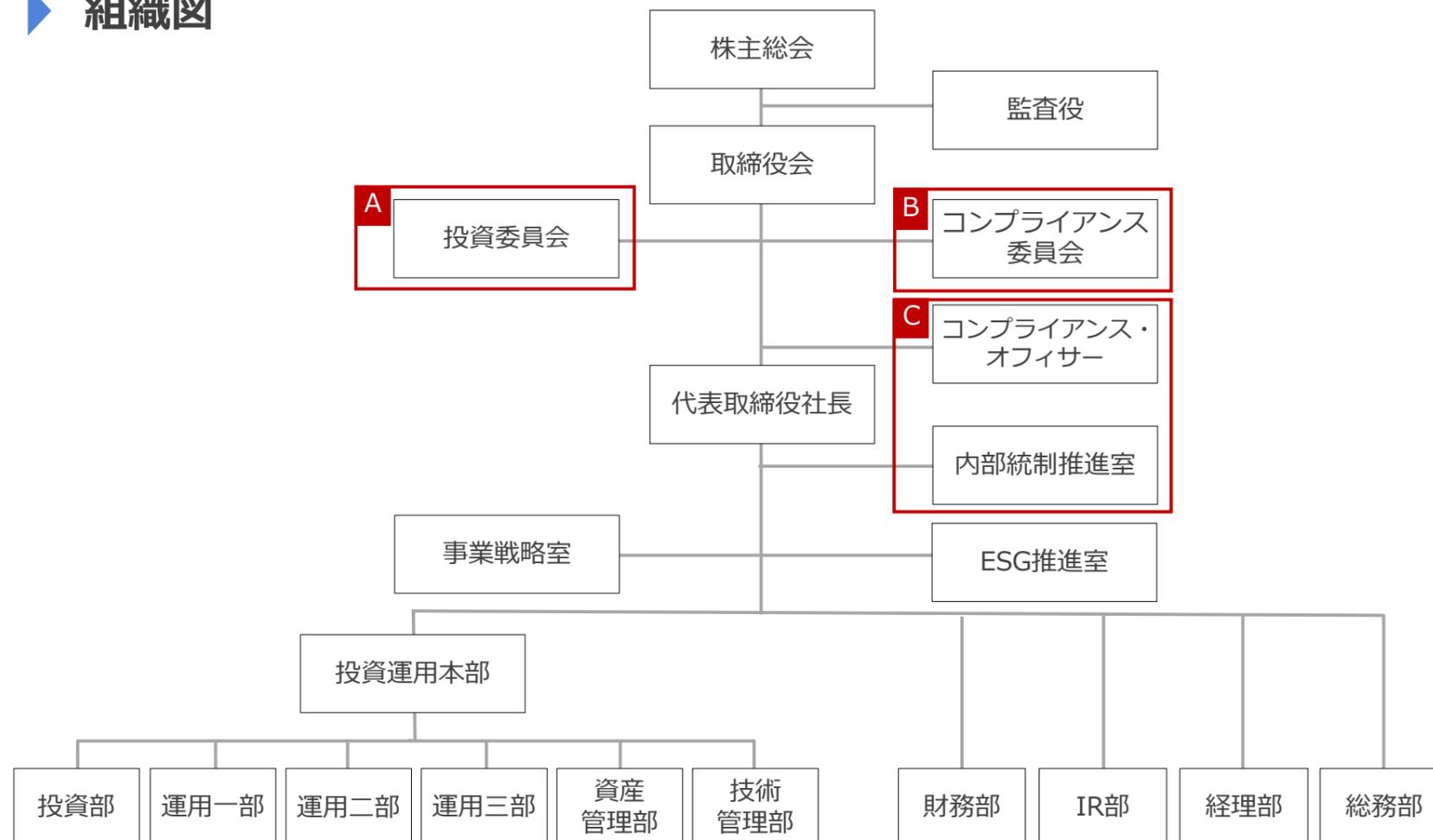
資産運用会社の概要



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
設立日	2014年2月17日
資本金	400百万円
役員員数	67名 (2024年4月末日現在)
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 (3) 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
ウェブサイト	https://sekisuihouse-am.co.jp/

組織図



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：なし)
運用報酬④ (譲渡報酬)	譲渡の売買代金額×0.3% ^{注4} (利害関係者との取引：なし)
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。

注4：当該譲渡により譲渡損が発生する場合には、料率は0%となります。

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)、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、ESG推進室長、内部統制推進室長、事業戦略室長、投資運用本部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長並びに外部委員^{注1}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、本資産運用会社の取締役会の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1：本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることができ、かつ、不動産鑑定士又は弁護士^{注2}の資格を有する者としています。ただし、1名以上は不動産鑑定士の資格を有する者とされています。また、海外不動産等又は不動産等の所在地が日本国外である不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券に係る事項を審議及び決議する場合には、原則海外不動産等に関連する業務に係る知識及び経験を有する外部委員1名以上の出席を必須とされています。

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2}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、本資産運用会社の取締役会の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2：本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、人格及び識見ともに優れ、その職責を全うすることができ、かつ、弁護士又は公認会計士の資格を有し、かつ、コンプライアンスに精通したと認められる有資格者とされています。

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

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(運用ハイライトと今後の取組み)

- 「実績」における各計数は、「外部成長」の欄を除き特段の記載がない場合、2024年4月期（第19期）末現在を記載しています。
- 「財務」において、「2024年4月期のリファイナンス」の「借入金額」は、当期中に借入れ、当期中に（一部）期限前返済したものを含みます。また、「平均調達金利」は、当期末時点において借入残高があるものは、当期末時点の適用金利を、当期中に借入れ、当期中に（一部）期限前返済したものは、返済日における適用金利を借入金額で加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。「平均調達年数」は、借入実行日から返済期日の期間を借入金額で加重平均して算出し、小数第2位を切り捨てて記載しています。本資料において同じです。

P.4(今後の成長戦略・方針)

- 「マルチファミリー」とは、複数の世帯が入居している集合住宅を指します。本資料において同じです。
- 「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。本資料において同じです。
- 「プライム・プロパティ」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ことをいいます。本投資法人は、対象不動産を「戦略的立地」及び「高品質」について、「経済圏」、「利便性」、「BCP/安全性」、「ブランド」、「機能性/居住性」、「環境配慮」の6つの要素を重点的に分析した上で「プライム・プロパティ」に該当するかを選別しています。

P.6(1口当たり分配金の変動要因（実績）)

- 「住居」において「第19期取得物件」とは、「エスティメゾン大森」、「エスティメゾン門前仲町」、「エスティメゾン赤羽Ⅱ」、「プライムメゾン湯島」、「プライムメゾン中野坂上」、「プライムメゾン方南町」、「プライムメゾン門前仲町」、「プライムメゾン西早稲田」、「プライムメゾン浅草イースト」、「プライムメゾン桜新町」を、「既存物件」とは、2024年4月期（第19期）末時点で保有していた住居物件から「第19期取得物件」を除いた物件を指します。本資料において同じです。
- 「オフィスビル」において「第19期既存物件」とは、2024年4月期（第19期）末時点で保有していたオフィスビルから「新宿ヒロセビル」及び「ガーデンシティ品川御殿山」を除いた物件を指します。本資料において同じです。

P.7(損益比較（実績）)

- 「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（期中において譲渡した譲渡資産及び取得した取得資産を含みます。）で除して算出した利回りを記載しています。「期中平均稼働率」は、各月末の実績稼働率の平均値を記載しています。本資料において同じです。

P.8(1口当たり分配金の変動要因（業績予想）)

- 「住居」において「第20期取得物件」とは、「エスティメゾン南行徳」を指します。本資料において同じです。
- 「オフィスビル」において「第20期既存物件」とは、2024年10月期（第20期）末時点で保有予定のオフィスビルから「新宿ヒロセビル」、「ガーデンシティ品川御殿山」及び「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」を除いた物件を指します。また、「第21期既存物件」とは、2025年4月期（第21期）末時点で保有予定のオフィスビルから「新宿ヒロセビル」、「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」を除いた物件を指します。本資料において同じです。
- 「海外SPC」とは、本投資法人がその全額を出資し、海外不動産を保有する米国に所在するLLC2社を指します。本資料において同じです。

P.9(損益比較（業績予想）)

- 「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（期中において譲渡予定の譲渡資産及び取得予定の取得資産を含みます。）で除して算出した利回りを記載しています。「期中平均稼働率」は、各期に属する各月末の予想稼働率の平均値を記載しています。本資料において同じです。

P.11(【外部成長】ポートフォリオ構築方針の変更について)

- 「オフィスビル等」とは、主たる用途がオフィスビル、ホテル及び商業施設等の住居以外の事業的用途に用いられる不動産をいいます。本資料において同じです。

P.12(【外部成長】資産入替：概要)

- 「譲渡損益（見込）」における2024年10月期（第20期）及び2025年4月期（第21期）の数値は、2024年6月14日付で公表した業績予想に基づき記載しています。なお、2024年10月期（第20期）に実施した「ガーデンシティ品川御殿山（49.0%）」の譲渡に係る譲渡損4,008百万円については会計上、2024年4月期（第19期）において減損損失として計上されています。また、「譲渡損益（見込）」に記載の金額は、2024年6月14日現在における各譲渡（予定）日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。本資料において同じです。
- 「償却後平均鑑定NOI利回り」の2024年4月期（第19期）取得資産は、2024年4月30日時点の各不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIから2024年6月14日付で公表した業績予想（2024年10月期（第20期）及び2025年4月期（第21期））における想定減価償却費を年換算した金額を控除し、各取得価格にて除した後、算出された数値を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。また、2024年10月期（第20期）の取得資産である「エスティメゾン南行徳」の償却後鑑定NOI利回りの算出方法についてはP.14に係る注記を参照ください。
- 「ザ アイビー オン ボーレン」の米ドル単位の取得価格は、328百万米ドルです。米ドルから日本円への円換算レートは、取得時の為替レートである1米ドル=156円95銭で円換算しています。本資料において同じです。

各用語について

P.13(【外部成長】資産入替：譲渡(予定)資産の概要・理由)

- 「償却後NOI」は、2023年4月期(第17期)及び2023年10月期(第18期)における償却後NOIの金額を合計して記載しています。
- 「償却後NOI利回り」は、「償却後NOI」を各取得価格にて除した数値を、取得価格で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

P.14(【外部成長】資産入替：(第19期・第20期)国内取得物件の概要)

- 「鑑定評価額」は、「エステイメゾン南行徳」については取得時に取得した2024年4月1日時点の不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、その他の物件については2024年4月30日時点の各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- 「償却後鑑定NOI利回り」は、「エステイメゾン南行徳」については取得時に取得した2024年4月1日時点の不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIを、その他の物件については2024年4月30日時点の各不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIから2024年6月14日付で公表した業績予想(2024年10月期(第20期)及び2025年4月期(第21期))における想定減価償却費を年換算した金額を控除し、各取得価格にて除した数値を小数第2位を四捨五入して算出しています。

P.15(【外部成長】資産入替：入替後のポートフォリオ)

- 「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物件として算出しています。本資料において同じです。

P.19(【外部成長】海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の概要)

- 「所在地」は、建築図面に該当する資料に表示されているものを記載しています。
- 「鑑定評価額(価格時点)」は、本投資法人及び本資産運用会社が不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点に記載し、鑑定評価額については百万米ドル未満を切り捨てて記載しています。なお、取得資産に係る鑑定については、現地鑑定補助方式を採用し、FON Valuation Services, LLC及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。「現地鑑定補助方式」とは、日本の不動産鑑定士が、現地鑑定人より鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業を依頼し、現地鑑定補助作業に係る業務の提供を受けて鑑定評価を行う方式をいいます。本投資法人は、FON Valuation Services, LLCを現地鑑定人に選任しています。なお、米ドルから日本円への円換算レートは、取得時の為替レートである1米ドル=156円95銭で円換算しています。
- 「建築時期」は、検査済証(Certificate of Occupancy)の表示に基づき記載しています。
- 「構造/階数」は、PCA Reportもしくは建築図面の表示に基づき記載しています。また、記載の略称は、それぞれ以下の構造を表しています。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については取得する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造
- 「敷地面積」は、Alta Surveyもしくは建築図面の表示に基づく地積の合計を記載しています。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については、敷地又は土地全体の地積を記載しています。また、1 Sq/Ftを0.09290㎡とし、換算しています。本資料において同じです。
- 「延床面積」は、建築図面に表示されている建物(ただし、附属建物等を除きます。)の床面積の合計を記載しています。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については一棟の建物全体の床面積を、それぞれ記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、2024年4月末日現在において有効な各賃貸借契約等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を合計し、記載しています。なお、「ザ アイビー オン ボーレン」については、取得対象部分である5階から44階までの住居専有部分の賃貸可能面積を合計した数値を記載しています。
- 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「賃貸面積」は、2024年4月末日現在において有効な各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計にて算出しています。
- 「プロパティ・マネジメント会社」は、「ザ アイビー オン ボーレン」の取得後に本海外SPCがプロパティ・マネジメント業務を委託した会社を記載しています。

P. 23(【外部成長】積水ハウスグループ スポンサーサポート/強み)

- 「積水ハウス不動産各社(6社)」とは、積水ハウス不動産東北(株)、積水ハウス不動産東京(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。

各用語について

P.24(【外部成長】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算定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算定価額 についての詳細は P.55~P.57をご参照ください。

P.25(【外部成長】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。本資料において同じです。

P.27(【内部成長】住居：稼働率推移)

- 「東京23区部屋タイプ別稼働率」は、賃料固定型マスターリース物件及び一棟貸物件等並びに店舗・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.28(【内部成長】住居：賃料動向①)

- 「更新契約時の賃料動向」の「賃料変動率」は、各期末時点の情報に基づき算出しています。

P.34(【内部成長】オフィスビル：ポートフォリオ状況)

- 「ポートフォリオ一覧」の「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考慮せず、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。
- 「ポートフォリオ一覧」の御殿山SHビルについて、2024年4月末日時点で100分の20(20.0%)の準共有持分を分割譲渡したことにより、本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分80.0%を保有しています。また、ガーデンシティ品川御殿山について、2024年4月末日時点で100分の51(51.0%)の準共有持分を分割譲渡したことにより、本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49.0%を保有しています。したがって、「取得価格」及び「賃貸可能面積」は保有する準共有持分に対応する値を算出しています。本資料において同じです。

P.36(【内部成長】オフィスビル：賃料動向)

- 「レントギャップ」は、各期末時点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。なお、各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」及びパススルー型マスターリース契約を締結しているものの、実質的に賃料を固定化している「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」を除いて算出しています。

P.39(【財務】財務の状況①)

- 「サステナビリティファイナンス残高」は、グリーンローン、グリーンボンド及びポジティブインパクトファイナンスの残高を合計した数値を記載しています。

P.47(ポートフォリオサマリー)

- 「平均築年数」は、2024年4月期(第19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。
- 「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。本資料において同じです。

各用語について

P.55～58(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。
- 「プライムメゾン百道浜」及び「エスティメゾン東白壁」の「DCF法・割引率」は、それぞれ賃料固定型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、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。「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」及び「プライムメゾン江古田の杜」は、土地の使用権原が定期借地権でその収益期間が有限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」は「エスティメゾン豊洲レジデンス」においては、便宜上、保有期間満了時までの割引率を、「プライムメゾン江古田の杜」においては、1年目から10年目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、本投資法人が用いる賃貸借スキームの1つである「賃料固定型マスターリース」を「賃料固定型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。
- 本資料において、比率はそれぞれ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。したがって、各項目の比率の合計が100%と一致しない場合があります。

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