

積水ハウス・リート投資法人

証券コード： 3309
IR説明資料
2024年8月2日

目次

1. 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要
 2. 今後の成長戦略・運用方針
 3. 運用状況
 4. 財務の状況
 5. ESGに関する取組み
- ## 参考資料

- 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。

積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要

赤坂ガーデンシティ

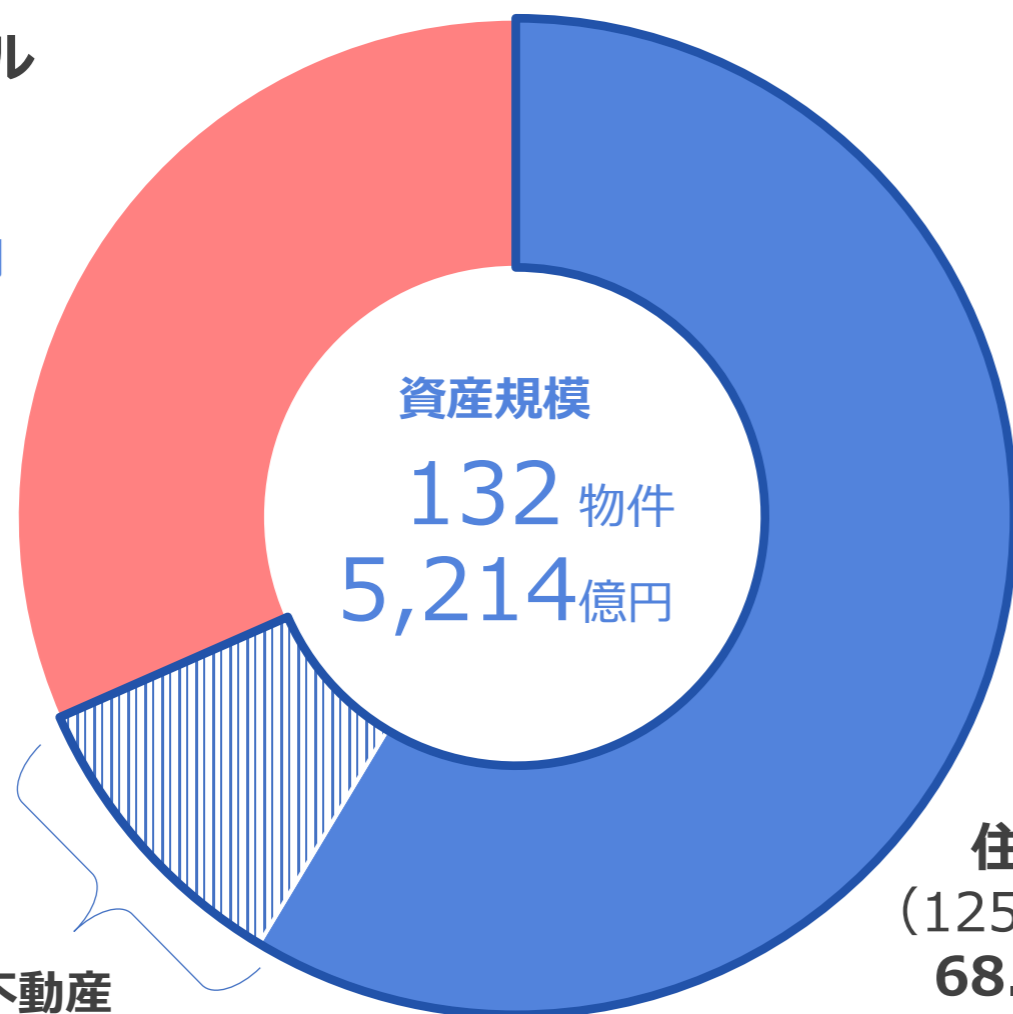
赤坂御用地に隣接する青山通り至近の区道沿いの商業地域に立地しており、7路線が利用可能である等高い交通利便性を備えた良好な立地条件を有するオフィスビルです。1フロア4つの空調ゾーニング、ダブルブラインド等、室内の省エネルギーに配慮した設備を備えています。また、非常時においても電気の継続的提供が不可欠なテナントを対象としたテナント用発電機（最大500kVA）スペースが設けられている等テナントのBCP（事業継続性）に対する配慮がなされたオフィスビルです。

積水ハウス・リート投資法人(SHR)の特徴

積水ハウスをスポンサーとし、環境性能に優れた高品質な
住居・オフィスビルを中核資産とする総合型リート

▶ ポートフォリオの概要 (2024年6月30日時点・取得価格ベース)

オフィスビル
(7物件)
31.5%
1,644億円



海外不動産
(1物件)
9.9%
514億円

住居
(125物件)
68.5%
3,569億円

積水ハウスグループの運用ノウハウを活用



積水ハウスグループからの取得比率：75.5%
(3,935億円/73物件)
(うち積水ハウスからの取得：3,009億円/58物件)
(2024年6月30日時点)

強固な財務基盤

信用格付 AA (JCR)、AA-(R&I)

環境性能に優れた保有物件

グリーン認証取得割合：83.8%
(2024年6月30日時点)

今後の成長戦略・運用方針

ザ アイビー オン ボーレン

米国西海岸に所在するワシントン州シアトルのダウンタウン中心に位置し、周辺にはレストラン、ラウンジ、カフェ、ショップが豊富にあり、スペース・ニードルやパイク・プレイス・マーケット等、シアトルの主要観光スポットに近接しています。サンデッキ付きラウンジプール、周囲を一望できるルーフトップラウンジ、バーベキューエリア、ドライサウナ、フィットネスエリア、ヨガスタジオ等もあり、本物件内で充実した時間を過ごすことのできるラグジュアリーな物件です。

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）住居を取得できることとし、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

・ 「巡航EPU（1口当たり当期純利益）」は、当期純利益より譲渡益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）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。

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

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

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

住居

70%~100%

国内：70%以上
海外：30%以下

投資比率

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



PM森下ウエスト

住居



EM南行徳



PM横浜ウエスト

取得価格

39,650百万円

51,479百万円

950百万円

15,550百万円

償却後平均鑑定NOI利回り

3.0%

3.7%
(想定配当利回り)

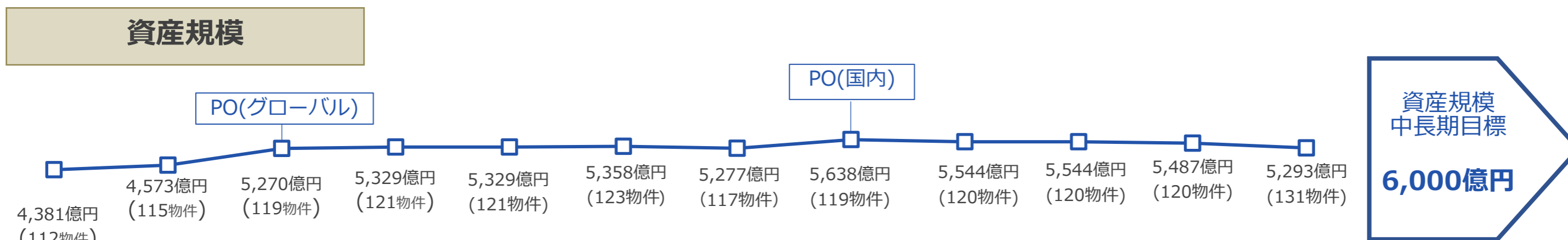
3.4%

3.1%

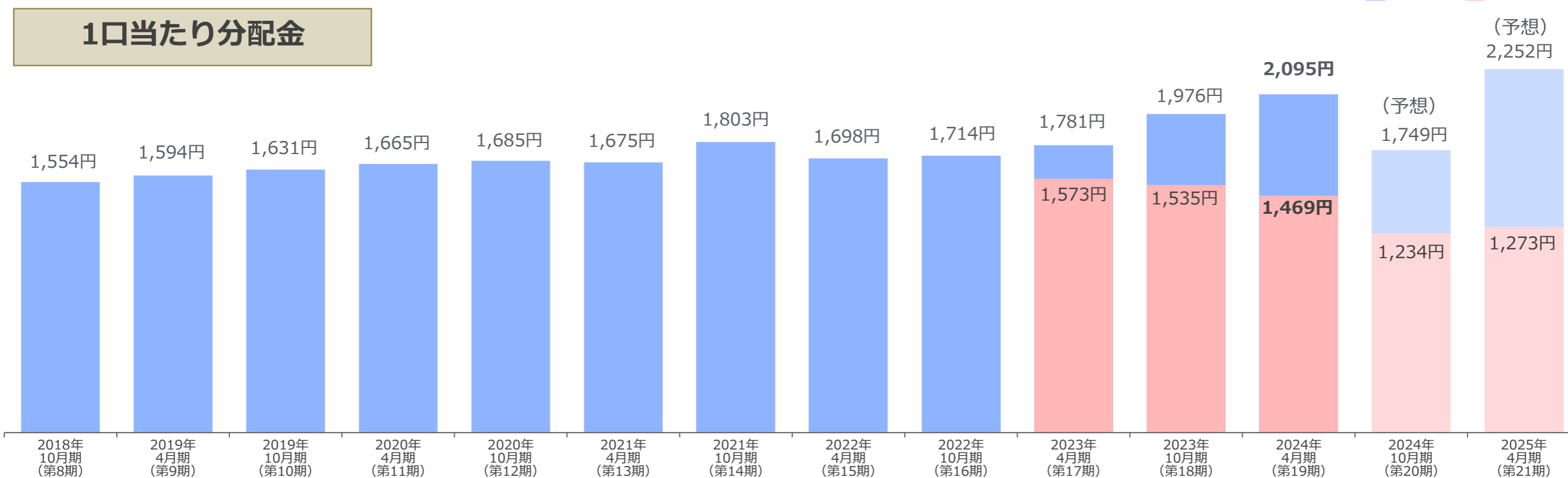
・「ザ アイビー オン ボーレン」の「想定配当利回り」は、2024年3月15日時点の鑑定評価書に記載されたDCF法によるNOI（1年目から10年目の各年、ドルベース）から本資産運用会社で試算したSPC運営費用等をそれぞれ控除した金額を、取得価格（ドルベース）328百万米ドルで除して各年の想定配当利回りを算出し、当該数値を単純平均した数値を記載しています。なお、当該NOIについては、運営収益及び運営費用が年3%ずつ増加することが前提とされています。本資料において同じです。

資産規模と1口当たり分配金の推移

1口当たり分配金（第19期）は、資産入替による譲渡益を主因に前期比+119円の2,095円



第19期実績	第20期予想	第21期予想
2,095円	1,749円	2,252円
(巡航EPU) (1,469円)	(1,234円)	(1,273円)

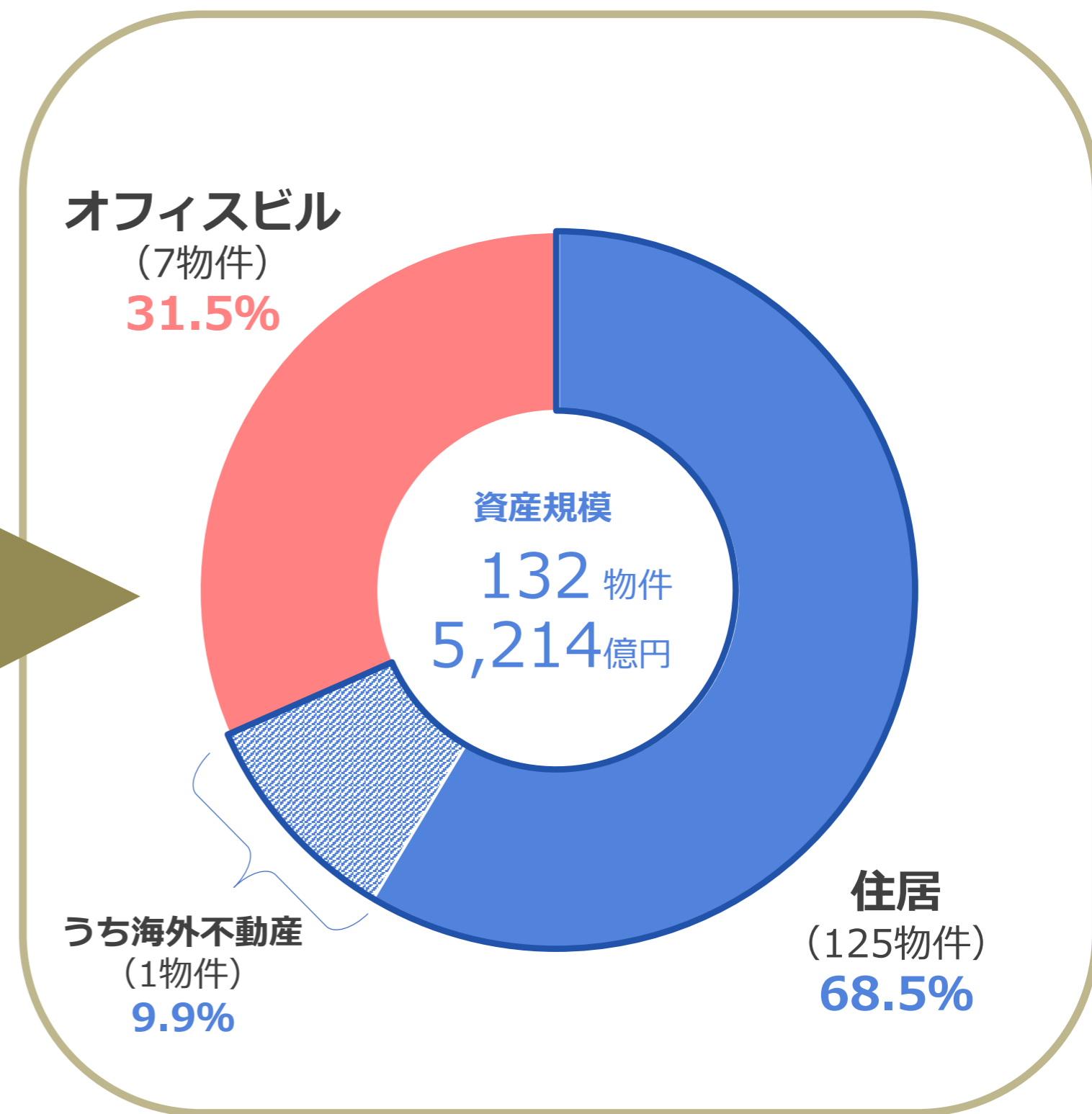
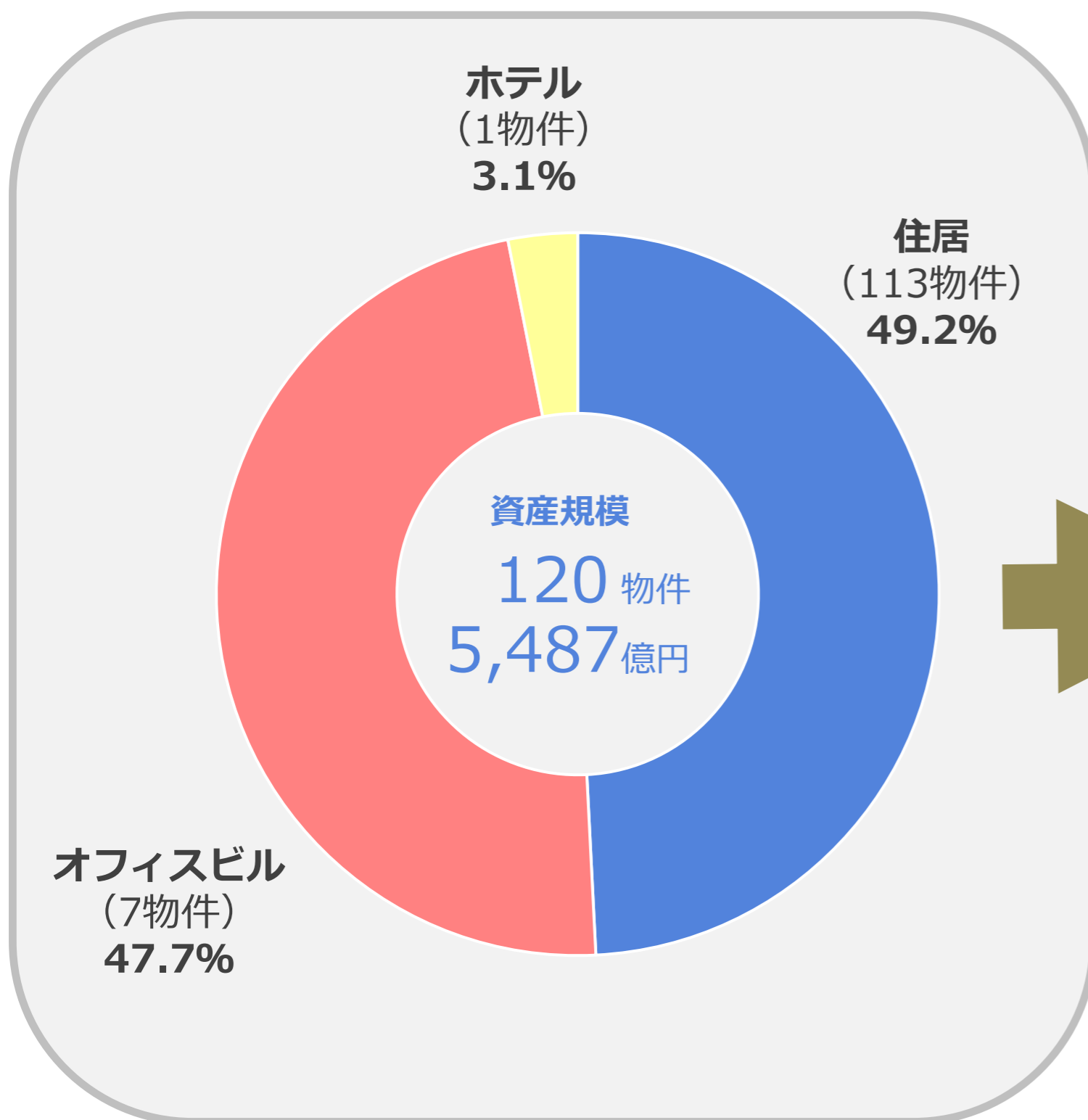


資産入替：入替後のポートフォリオ

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

2024年6月30日時点



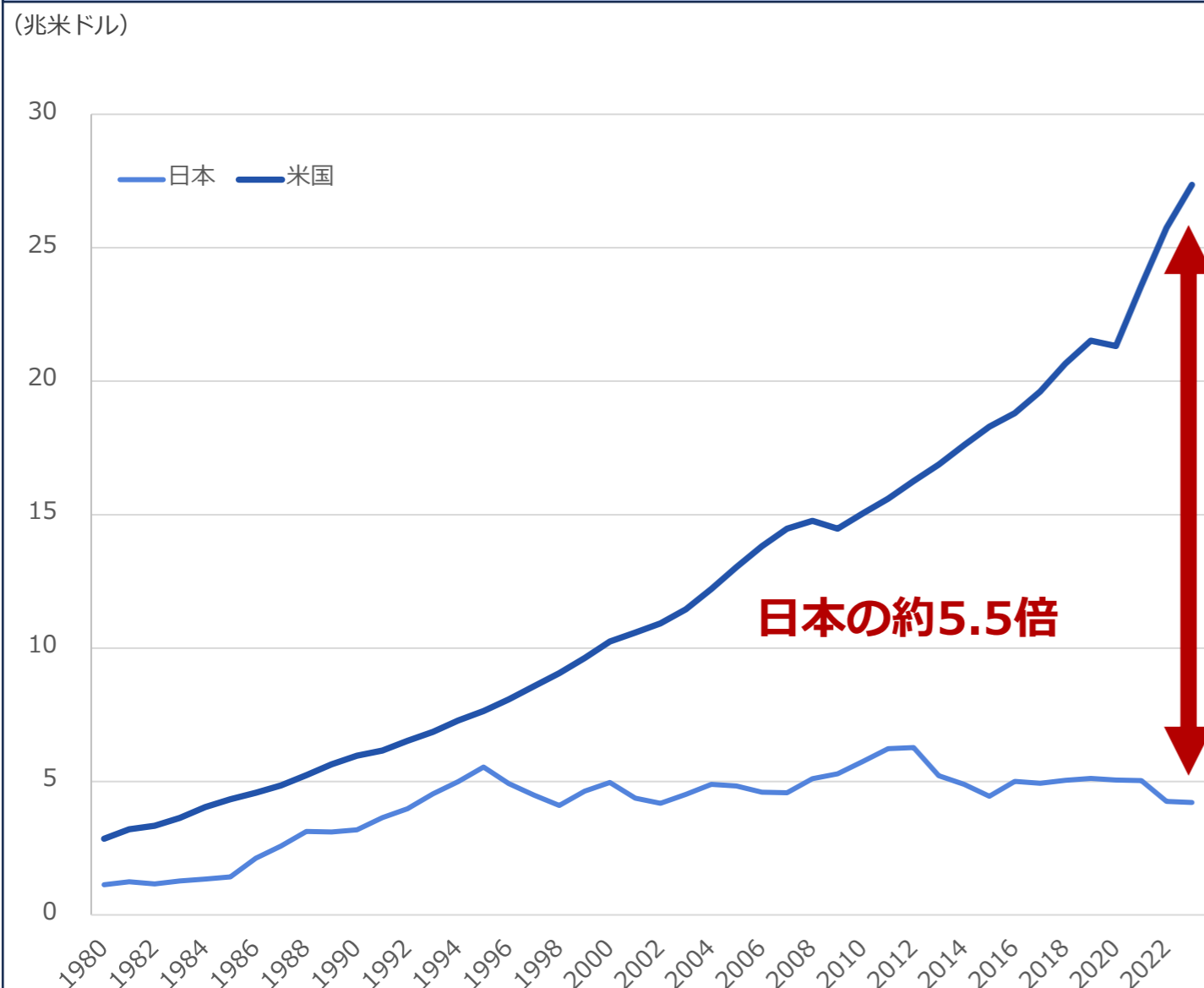
・ 比率は取得価格ベースです。

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

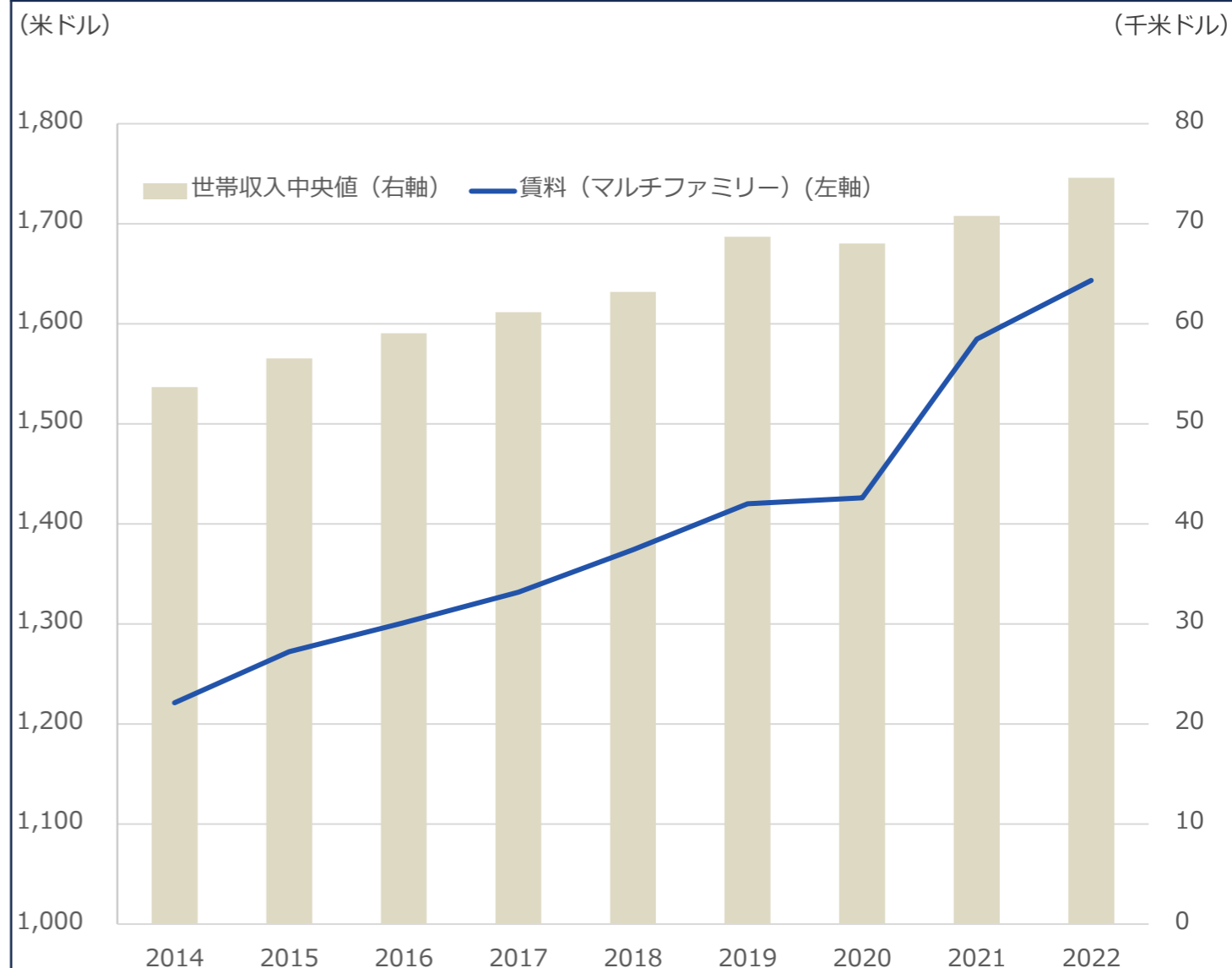
米国と日本の名目GDPの推移

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



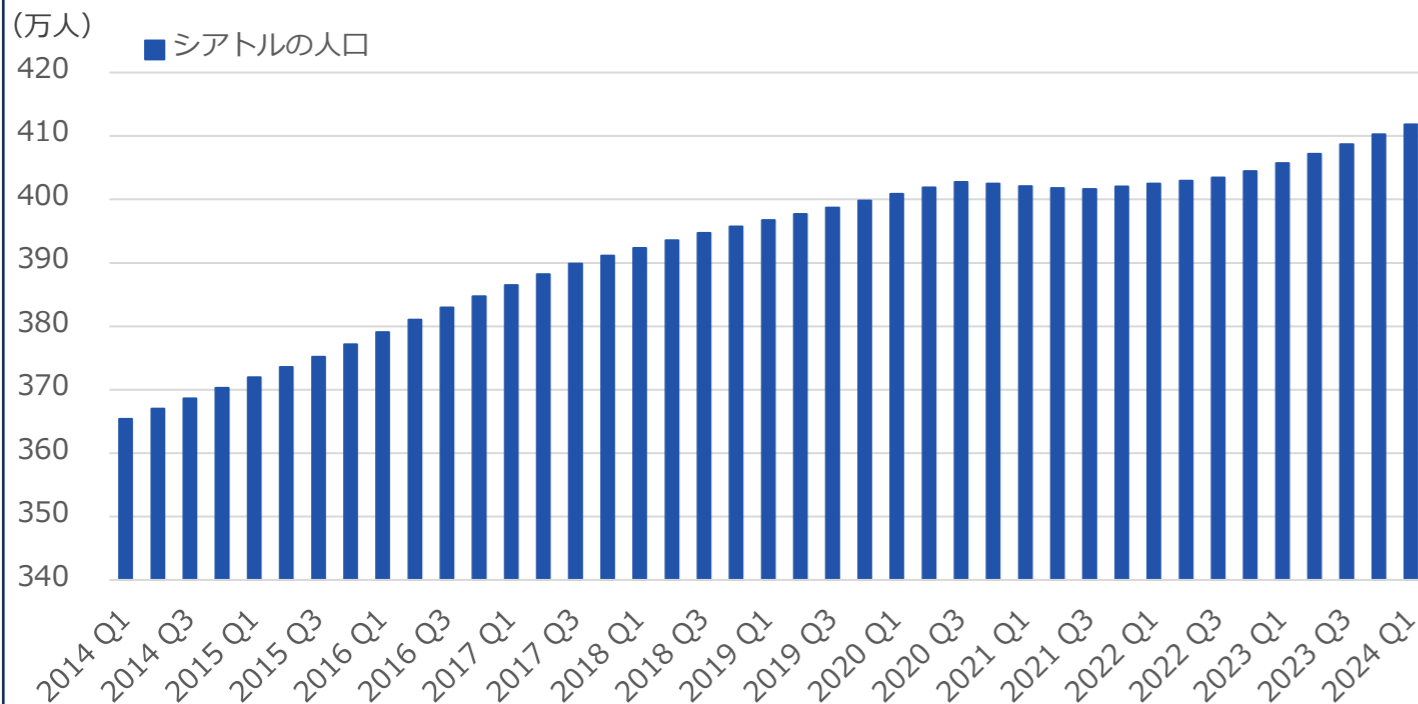
- 「米国と日本の名目GDPの推移」は、国際通貨基金が公表している米国及び日本のGDPデータを基に本資産運用会社が作成しています。
- 「世帯収入中央値」は、アメリカ合衆国国勢調査局が公表している「Median Household Income by State: 1984 to 2022」データを基に本資産運用会社が作成しています。本資料において同じです。
- 「賃料（マルチファミリー）」は、Costar Groupが提供する不動産情報分析プラットフォームのデータを基に本資産運用会社が作成しています。

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

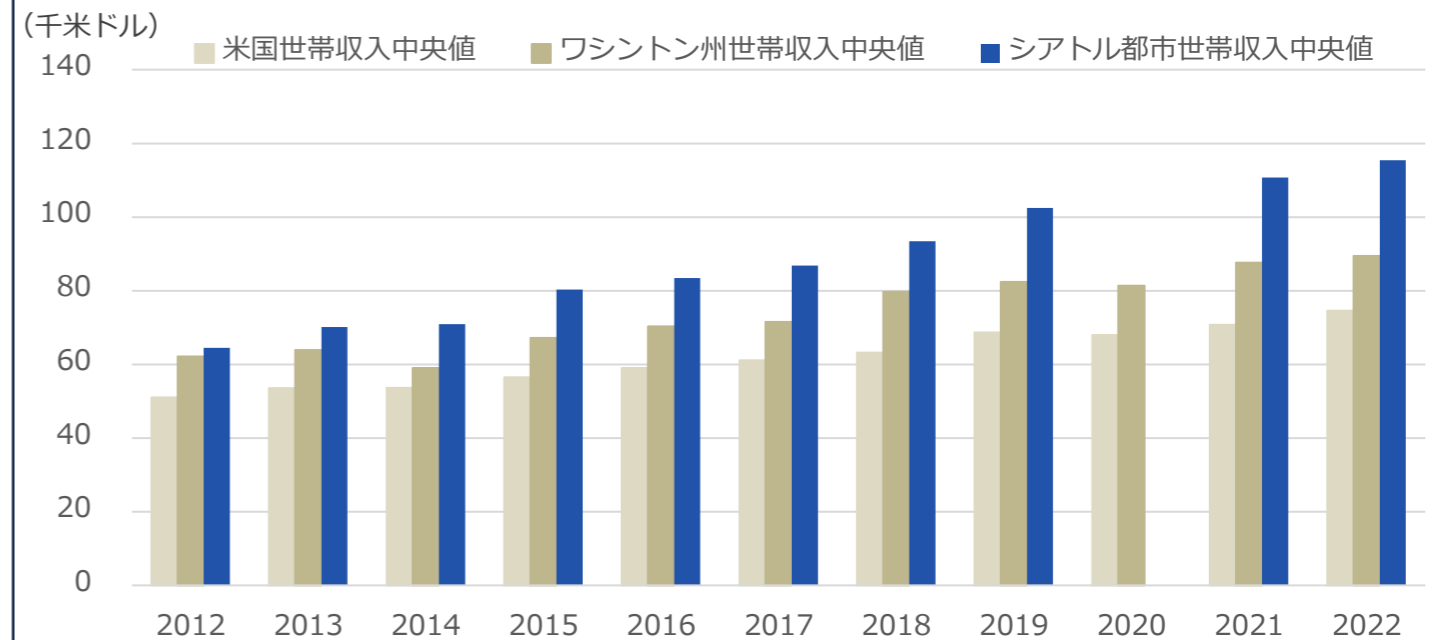
シアトルの人口

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

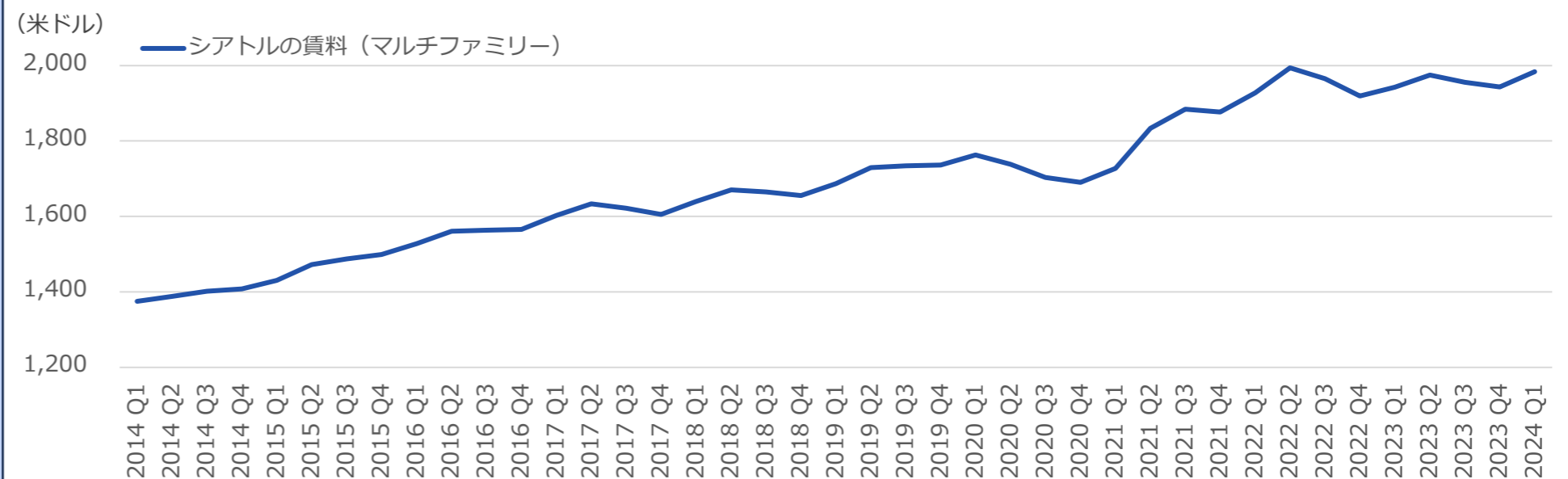
過去約10年の米国世帯収入の中央値と比較しても、ワシントン州は常に1.1~1.2倍程度上回っており、**2022年のシアトルの世帯収入中央値は11.5万米ドル**を超え、住宅の高い賃料設定を支える経済力がある地域



※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。

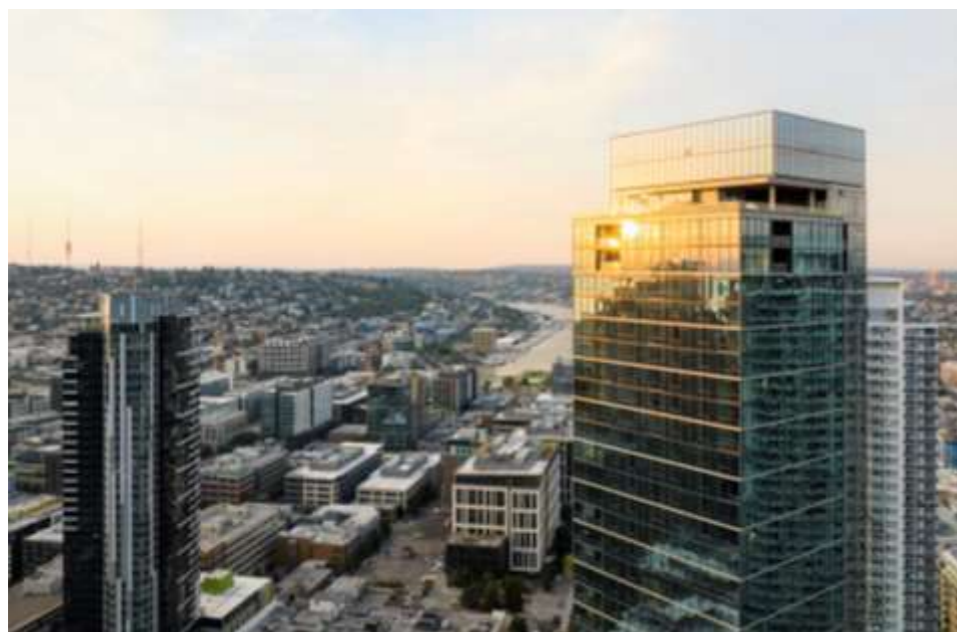
シアトルの賃料推移（住宅）

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



概要

取得日	2024年5月29日
取得価格	328百万米ドル (51,479百万円)
想定鑑定NOI利回り	4.8%
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



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	35,322.97㎡

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 （グレー網掛け物件：2024年8月5日取得予定）

	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ウエスト	神奈川県横浜市	145	7,704.78
	ZEH プライムメゾン森下ウエスト	東京都江東区	144	6,912.08
	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 7物件	ZEH 全て東京23区内、ZEH物件			



PM横浜ウエスト
(神奈川県横浜市)



PM森下ウエスト
(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、「プライムメゾン横浜ウエスト」、「プライムメゾン森下ウエスト」を除き本資料の日付現在、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。



運用状況

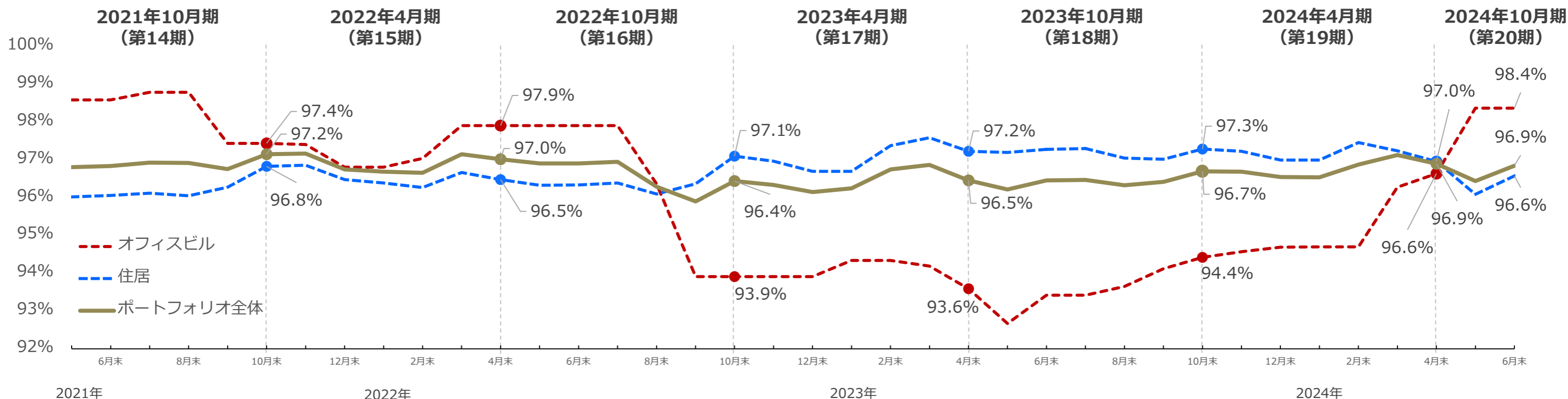
プライムメゾン下北沢

小田急小田原線及び京王井の頭線「下北沢」駅より徒歩約8分に位置し、各路線により「新宿」駅、「渋谷」駅へは10分以内でアクセスが可能です。徒歩圏内にはスーパーマーケット、銀行、郵便局、教育施設があります。「下北沢」駅は様々なカルチャーの発信地であり、個性あふれる古着店、ライブハウスや劇場、各種飲食店も多数存することから生活利便性は良好です。一方、本物件は商業エリアを抜けた閑静な住宅街に位置しているため、落ち着いた生活環境となっています。

ポートフォリオ稼働率

ポートフォリオ全体の稼働率は96%台後半まで上昇
住居は底打ちから回復傾向、オフィスビルは譲渡により稼働率が改善

用途別の稼働率推移



用途別の稼働率動向

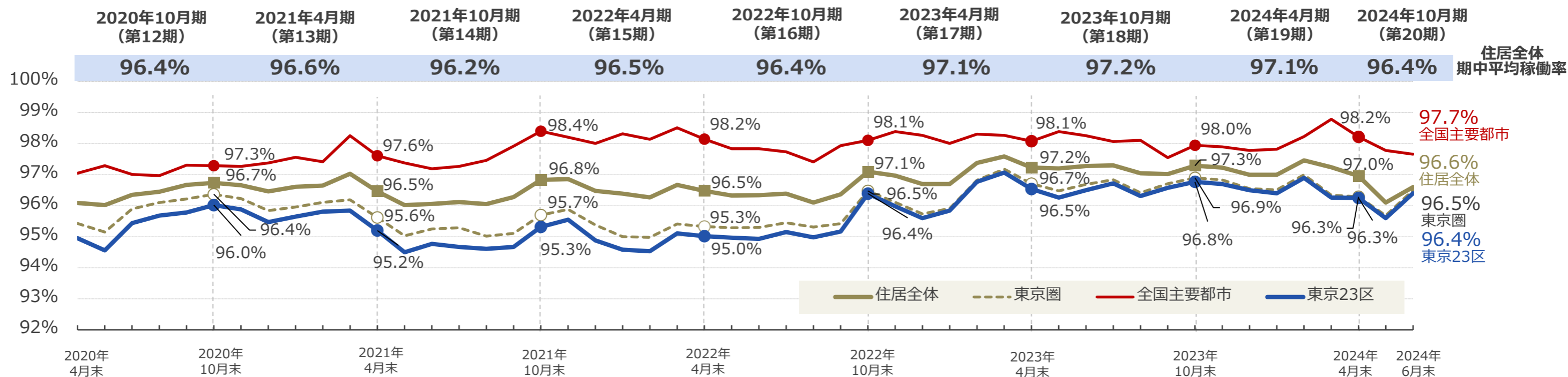
	2021年10月期(第14期)			2022年4月期(第15期)			2022年10月期(第16期)			2023年4月期(第17期)			2023年10月期(第18期)			2024年4月期(第19期)			2024年10月期(第20期)		
	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	6月末	期中平均	最高
オフィスビル	97.4%	98.3%	(7-8月末) 98.8%	97.9%	97.3%	(3月-4月末) 97.9%	93.9%	96.3%	97.9%	93.6%	94.0%	(1月-2月末) 94.3%	94.4%	93.6%	(10月末) 94.4%	96.6%	95.3%	96.6%	98.4%	98.4%	(6月末) 98.4%
住居	96.8%	96.2%	(10月末) 96.8%	96.5%	96.5%	(11月末) 96.9%	97.1%	96.4%	97.1%	97.2%	97.1%	(3月末) 97.6%	97.3%	97.2%	(7月末) 97.3%	97.0%	97.1%	97.5%	(2月末) 97.5%	96.6%	(6月末) 96.6%
ポートフォリオ全体	97.2%	96.9%	(10月末) 97.2%	97.0%	96.9%	(11月,3月末) 97.2%	96.4%	96.6%	97.0%	96.5%	96.5%	(3月末) 96.9%	96.7%	96.4%	(10月末) 96.7%	96.9%	96.8%	97.1%	(3月末) 97.1%	96.9%	(6月末) 96.9%

- 稼働率は2021年11月から2024年6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。
- 「住居」及び「ポートフォリオ全体」の稼働率は2024年5月以降、海外不動産を含んだ数値を記載しています。

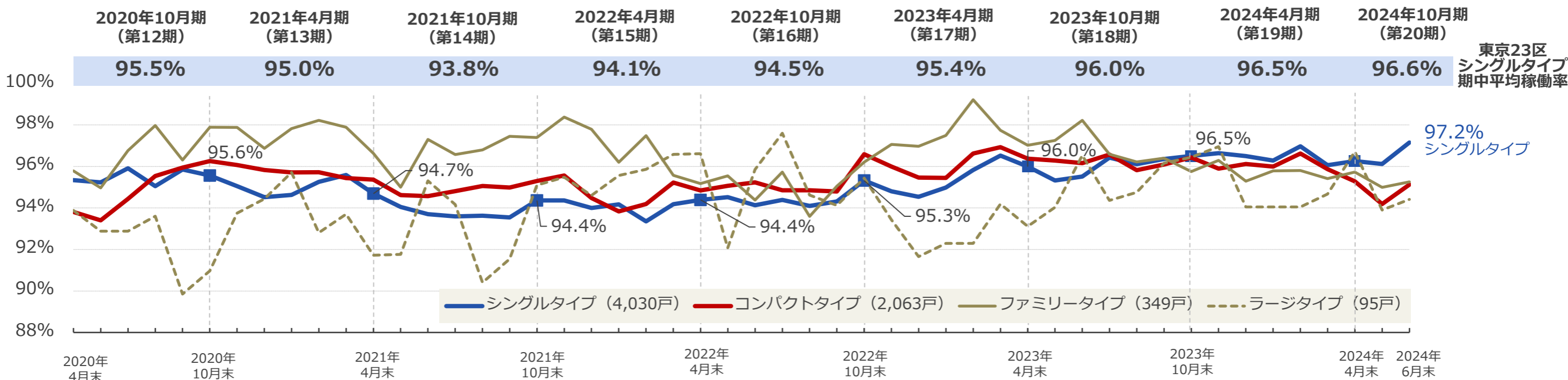
住居：稼働率推移

期中平均稼働率は第19期に住居全体で97.1%、東京23区シングルタイプは直近97.2%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

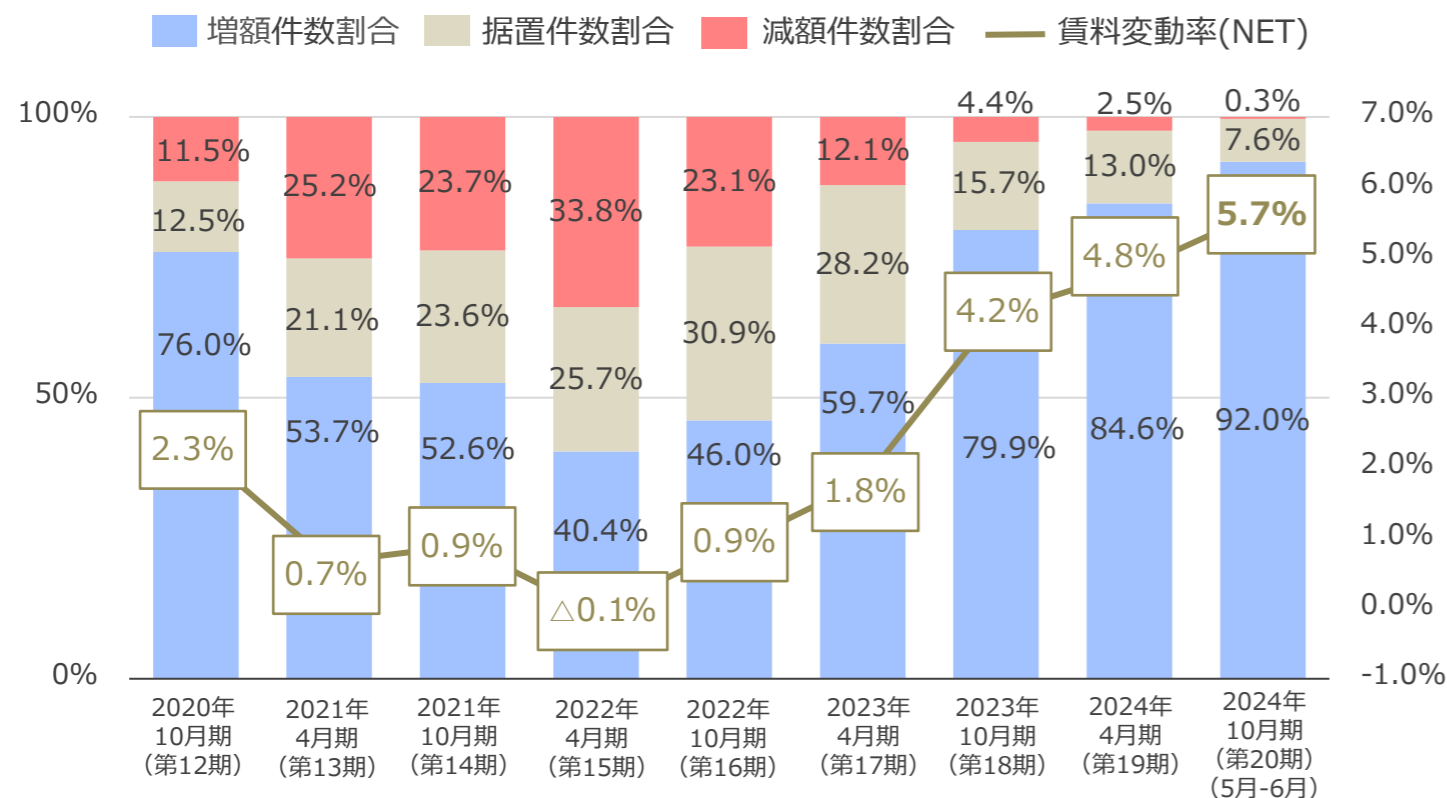


- 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、P.44を参照
- 部屋タイプ別の戸数は、2024年6月末日時点に記載しています。

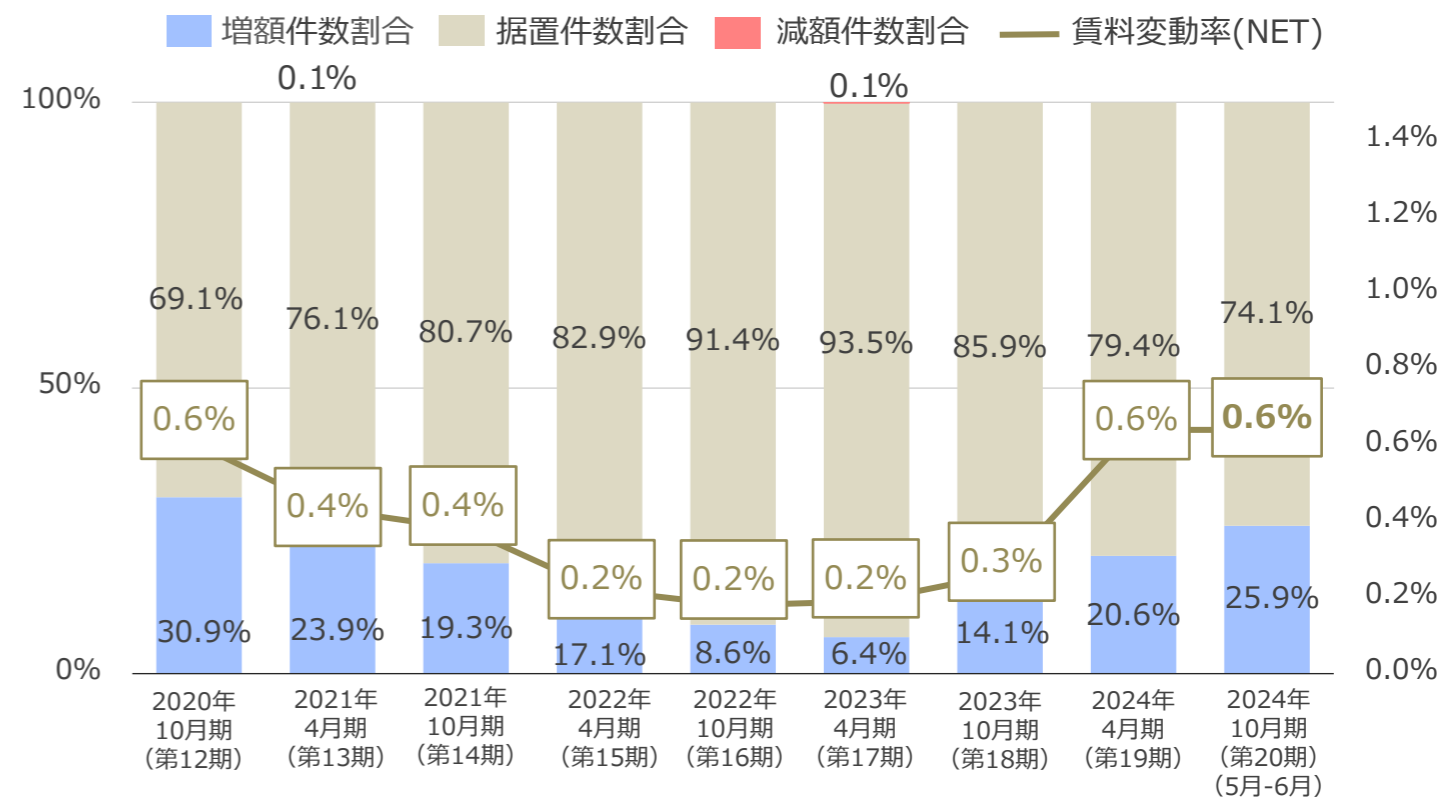
住居：賃料動向①

新規契約時の賃料変動率+5.7%、増額件数割合92.0%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25.9%まで増加し、賃料変動率は上昇へ

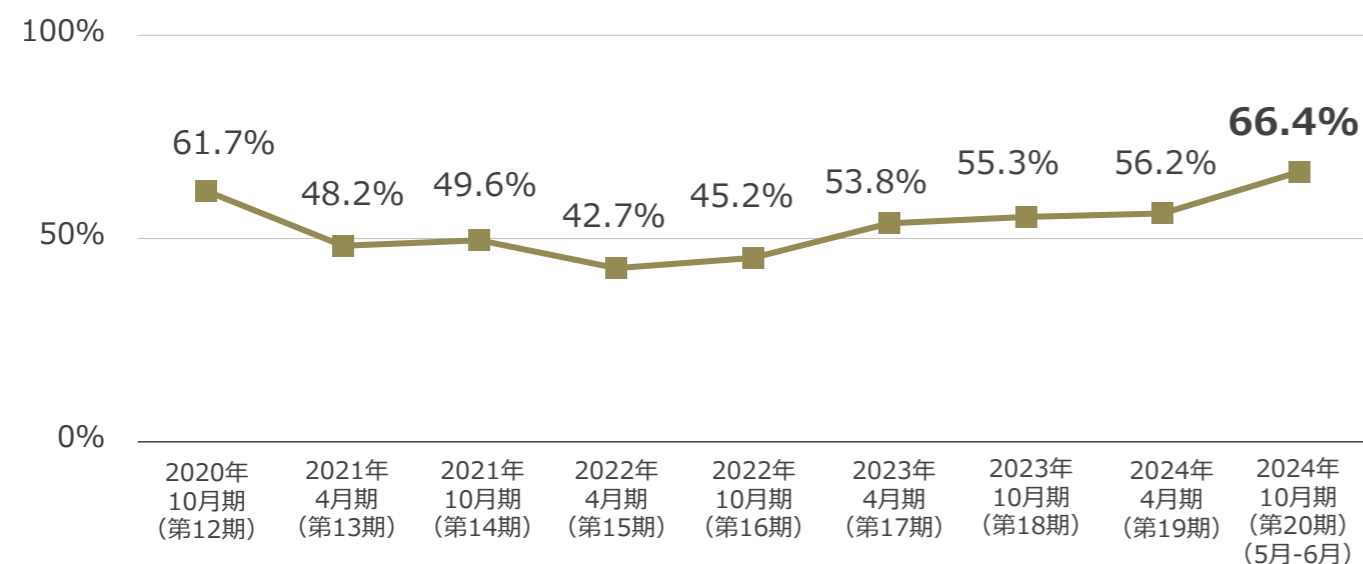
▶ 新規契約時の賃料動向



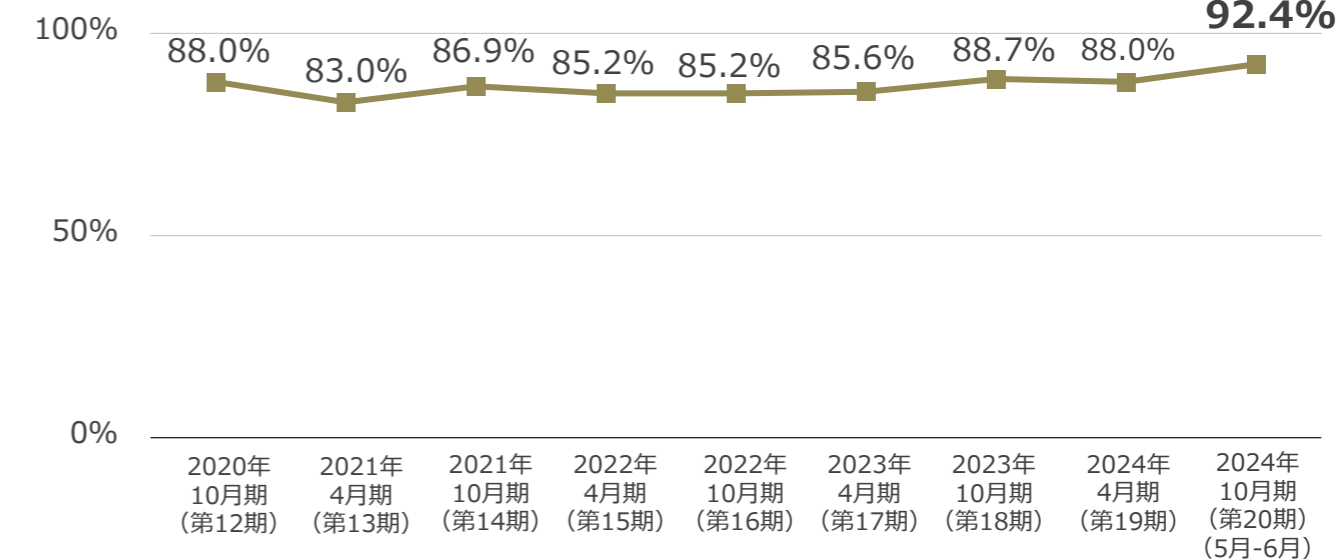
▶ 更新契約時の賃料動向



▶ 礼金取得率



▶ 更新率



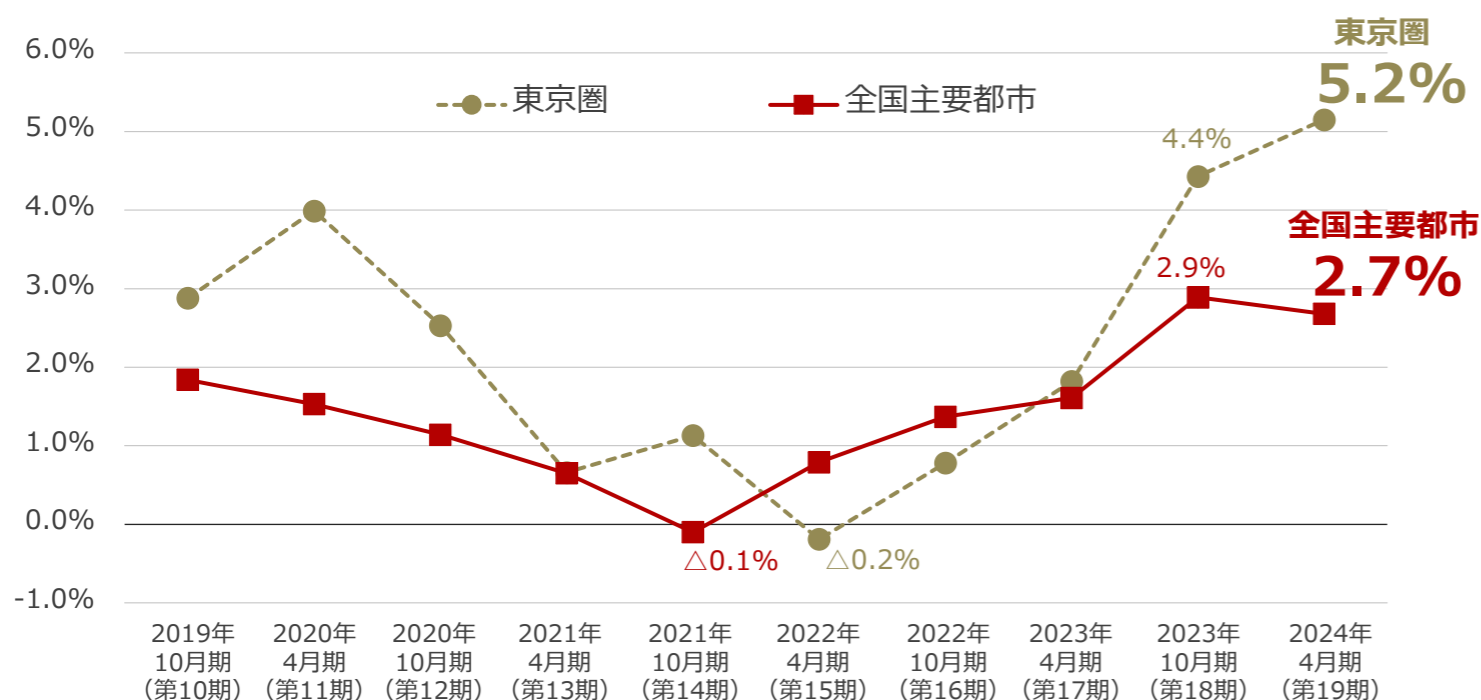
賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。本資料において同じです。

「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）以降の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。

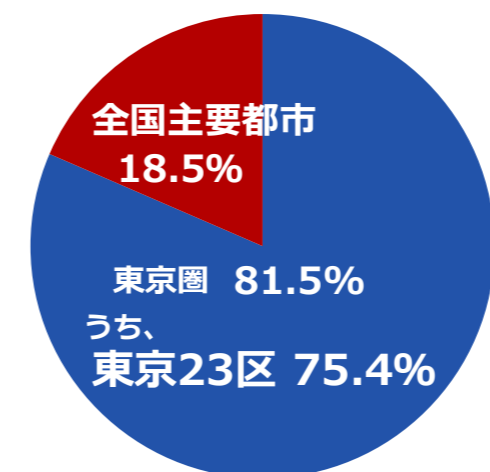
住居：賃料動向②

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



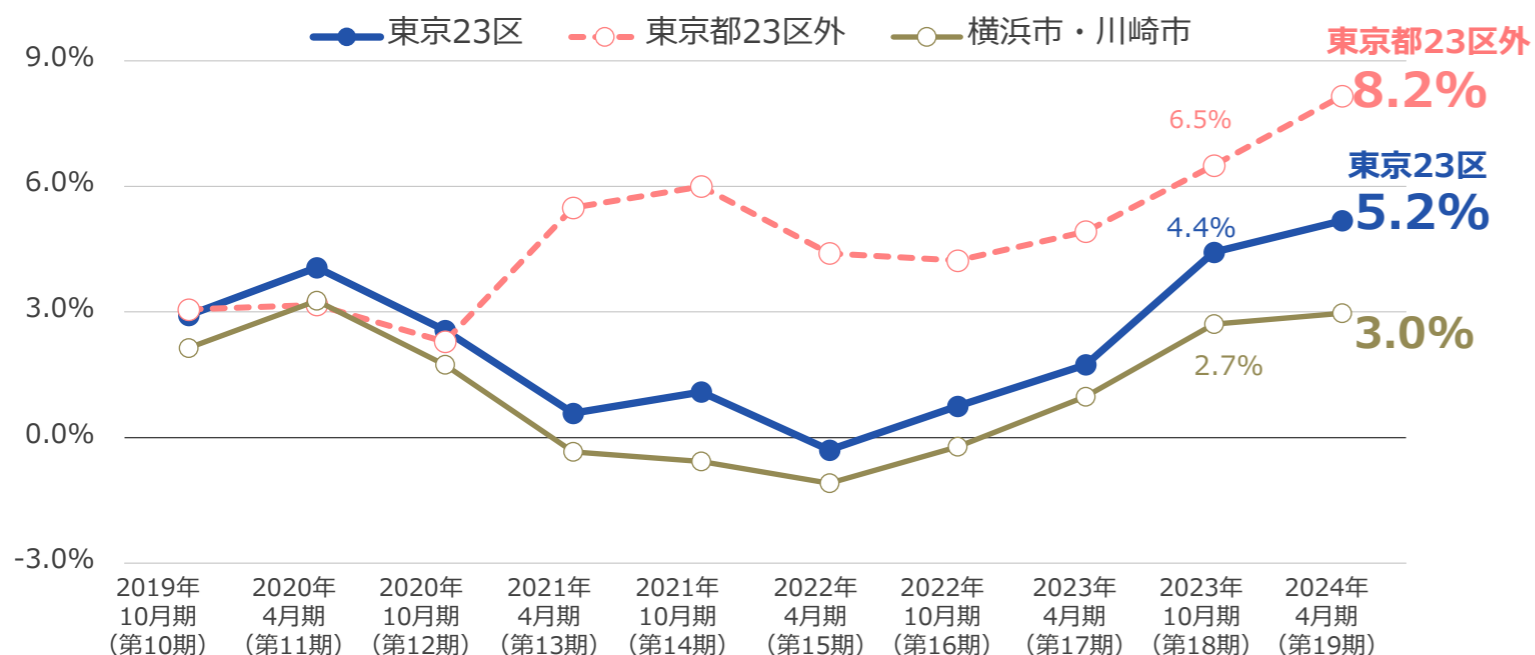
住居保有物件エリア比率 (取得価格ベース・2024年4月期 (第19期) 末時点)



	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%

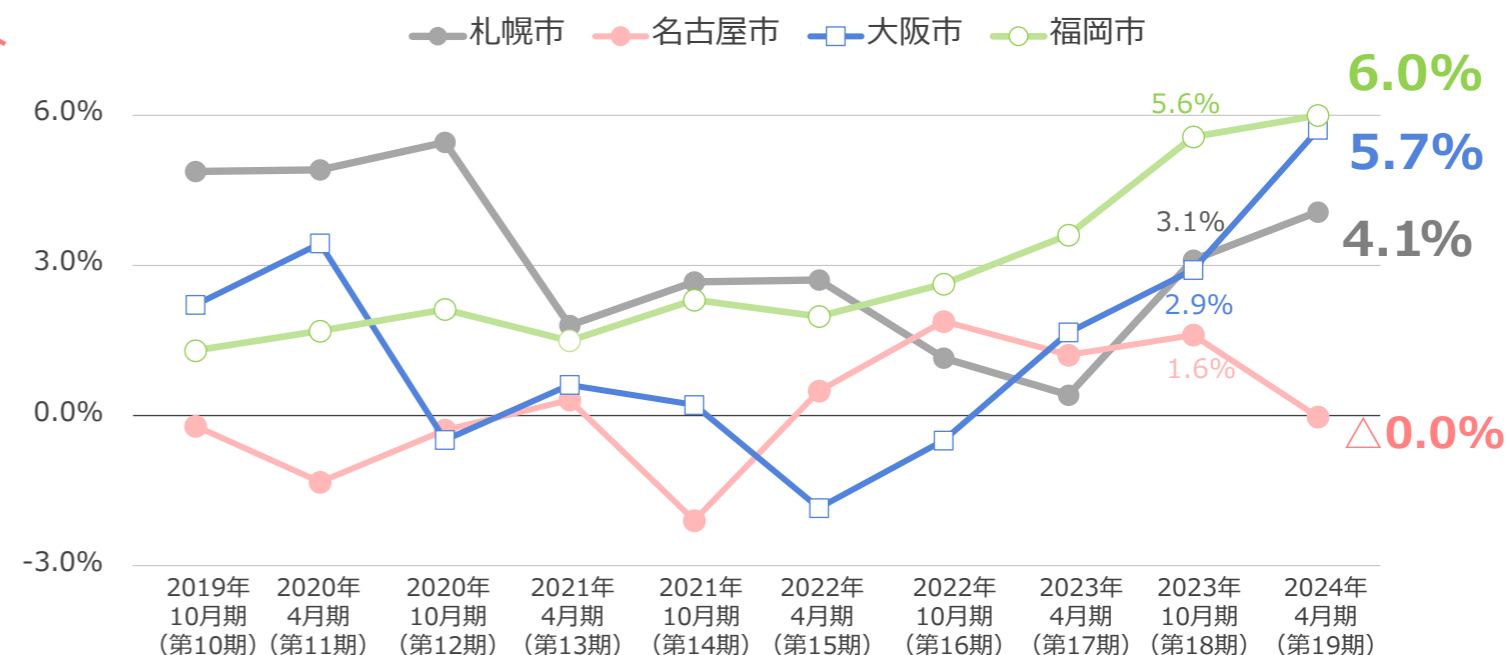
東京圏

東京都23区外の賃料変動率は更に上昇



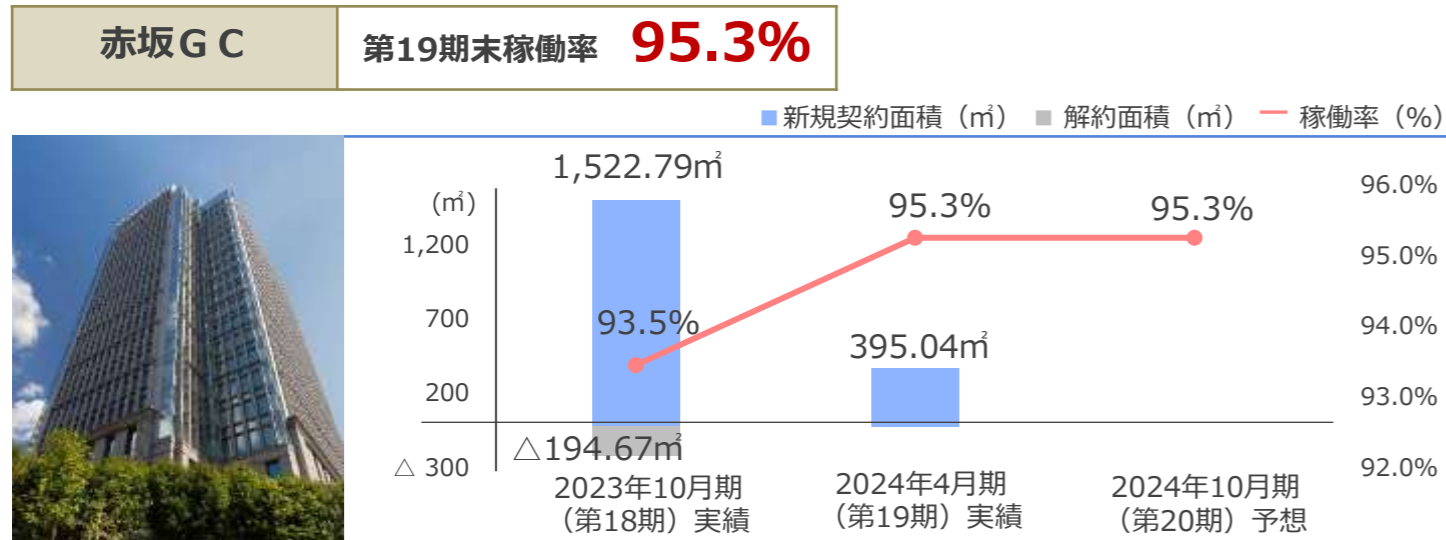
全国主要都市

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



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



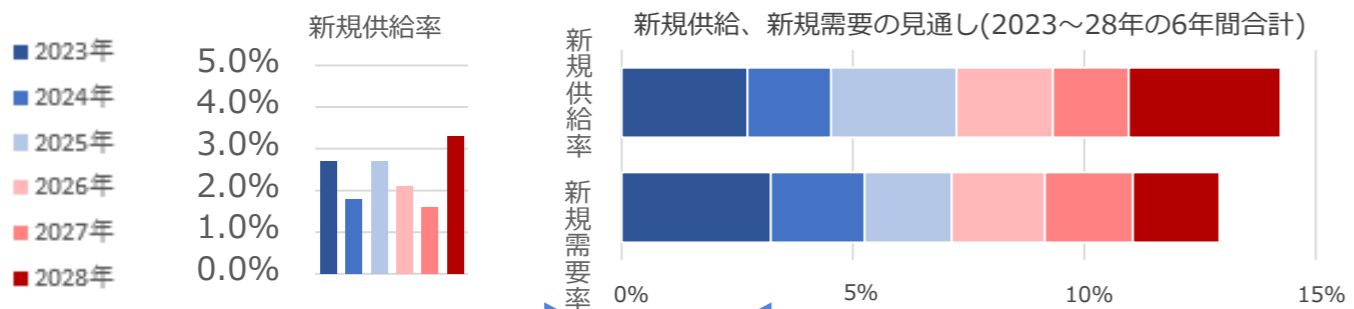
本物件の特性

- ・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

新規供給の見通し

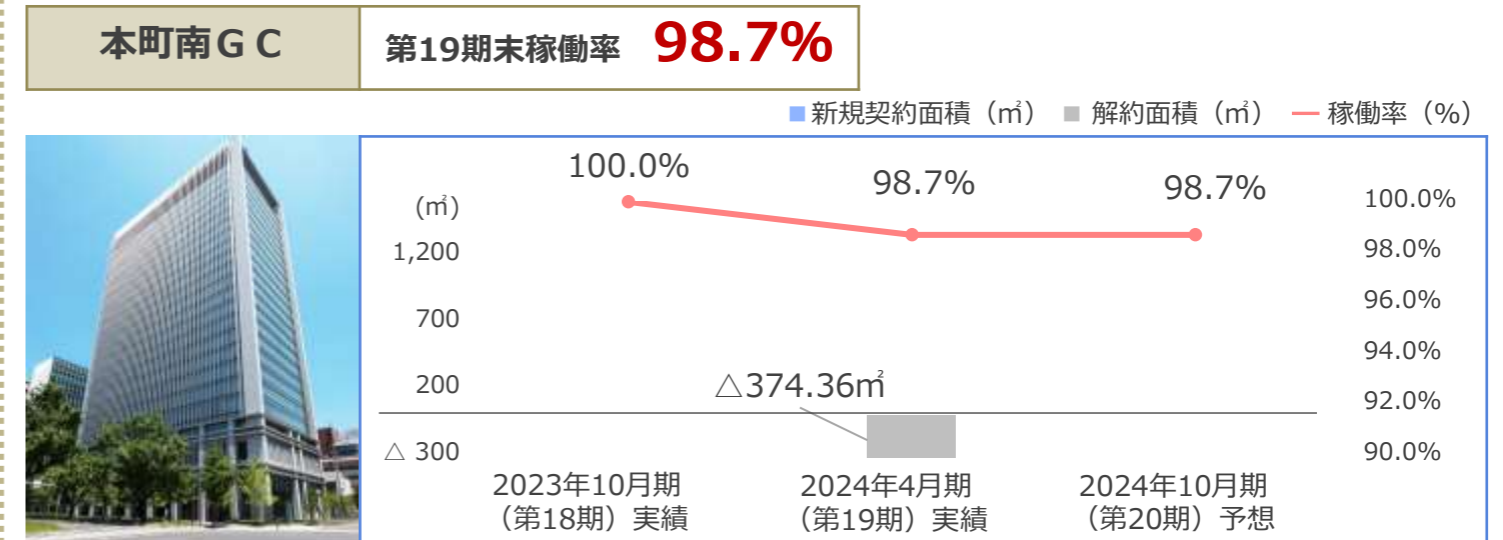
東京都心5区

- ・2023年に続き2025～26年及び2028年も大量供給
- ・2023～28年の6年間合計では、新規供給率>新規需要率
- ・ただし2023～24年は需要率が上回り、空室率は足許低下



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



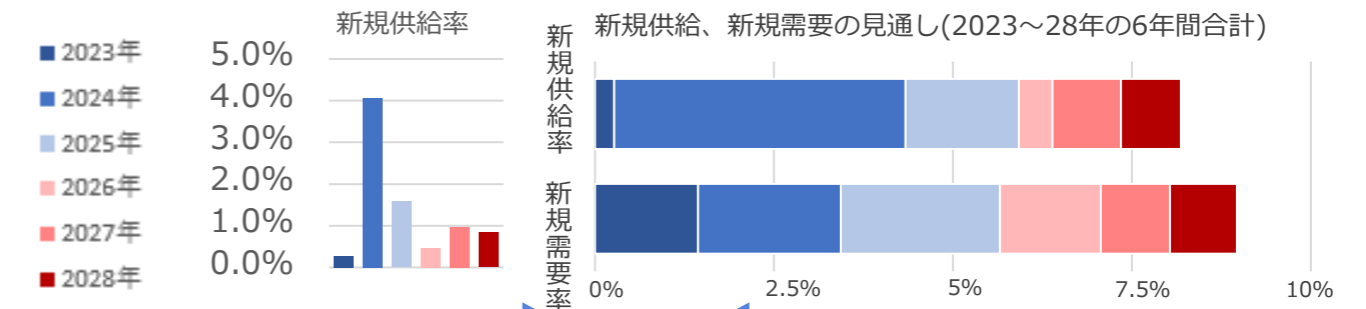
本物件の特性

- ・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

新規供給の見通し

大阪

- ・2024年に4%超の供給があり、空室率は一時的に上昇する見込み
- ・ただし、2025年以降の供給は多くない
- ・2023年～28年の6年間合計では、新規供給率<新規需要率



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。

財務の状況

プライムメゾン桜新町

東急田園都市線「桜新町」駅より徒歩約8分に位置し、「桜新町」駅から「渋谷」駅まで電車で約9分と都心への交通利便性は良好です。本物件の所在する「桜新町」エリアはアニメ「サザエさん」のゆかりの地としても知られており、周辺に馬事公苑や砧公園、駒沢オリンピック公園が所在する等、たくさんの緑に囲まれた穏やかな住宅街です。利便性及び居住環境に優れ、単身者や学生からファミリーまで安定的な需要が見込まれます。

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

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

▶ 格付の状況

(2024年4月期(第19期)末時点)

AA

(安定的)
JCR

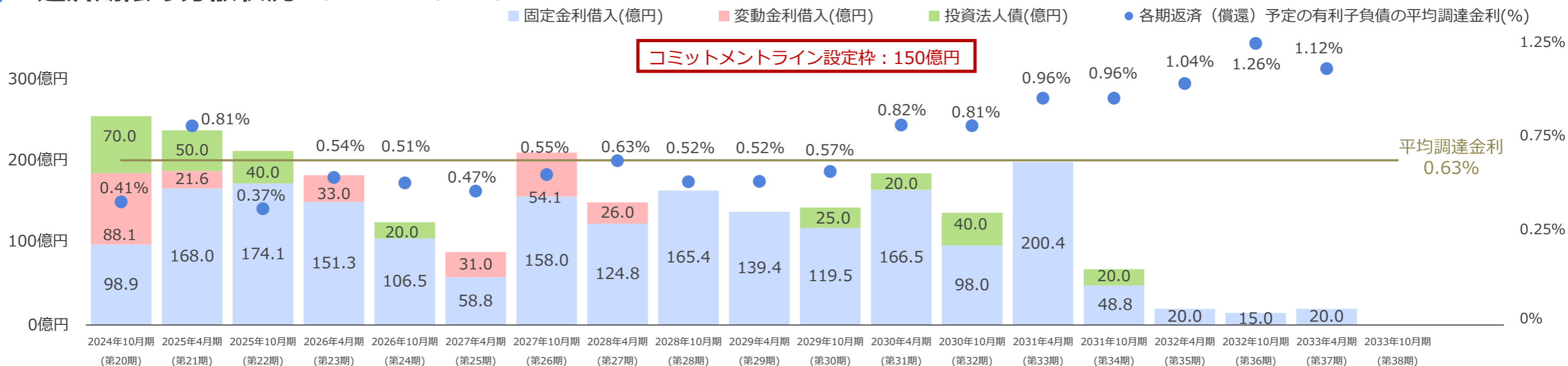
AA-

(安定的)
R&I

財務の状況②

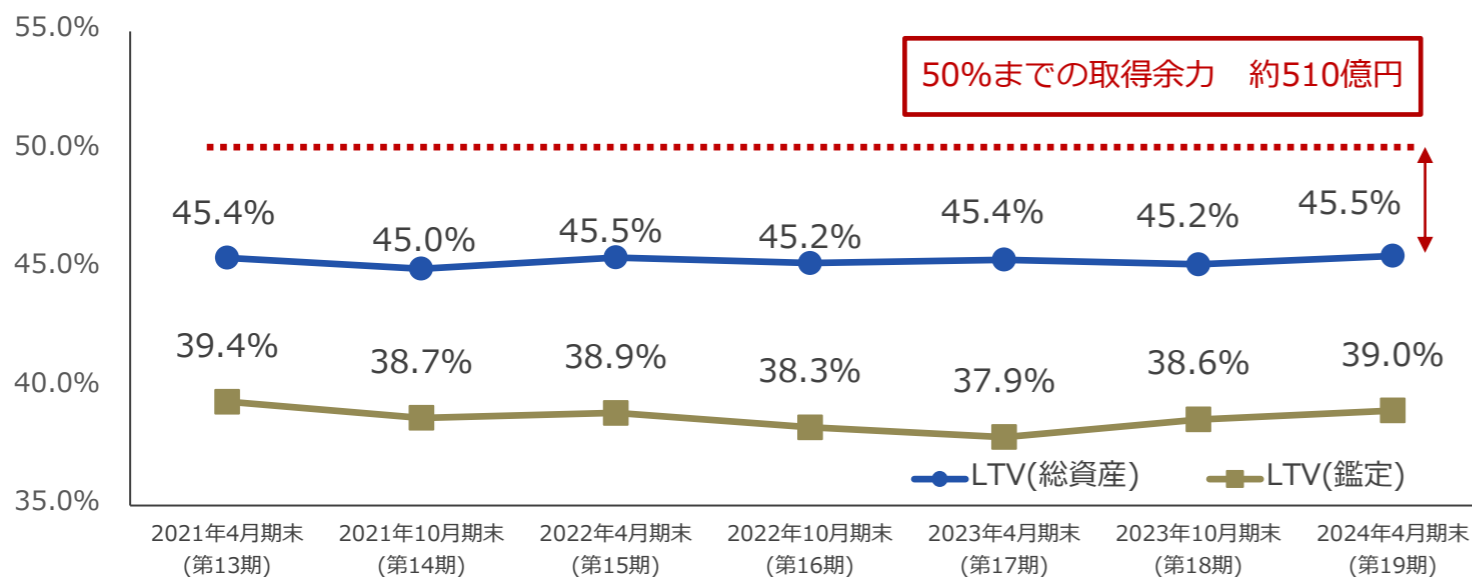
LTVは45～50% (総資産ベース) を巡航レンジの目処に適切にコントロール

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	100.0%
株式会社福岡銀行	45億円	2.0%	投資法人債	285億円	—
信金中央金庫	41億円	1.8%	合計	2,572億円	—
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に関する取組み

プライムメゾン目黒

JR 山手線「目黒」駅から徒歩約8分、「恵比寿」駅から徒歩約13分に位置し、最寄駅の「目黒」駅にはJR 山手線その他、東急目黒線、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線が乗り入れ、複数の路線が使用可能であり高い交通利便性を有しています。また、都心部にありながら「国立科学博物館附属自然教育園」をはじめとした広大な緑を身近に感じられ、気品ある暮らしを愉しむことができるロケーションです。「目黒」駅直結の商業施設にはスーパーマーケットや各種専門店があり、「恵比寿」駅周辺には飲食店や物販店等が多数存する等、生活利便性にも優れています。

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

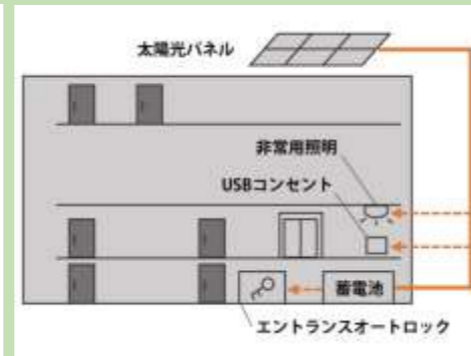
- ✓ 省エネ性能（基準一次エネルギー消費量との比較）
 - ・住棟：エネルギー消費量28%削減
 - ・各住戸：同21～36%削減
- ✓ 高い断熱性のあるLow-E複層ガラスを採用
- ✓ LED照明を採用し、消費電力を削減
- ✓ 太陽光発電により共用部の電力供給の一部を補完
- ✓ 蓄電システム導入で非常時の電力を備蓄



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

(グレー網掛け物件:2024年8月5日取得予定)

	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ウエスト	東京都江東区	144	6,912.08
	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
企画中 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、「プライムメゾン森下ウエスト」を除き、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。

参考資料

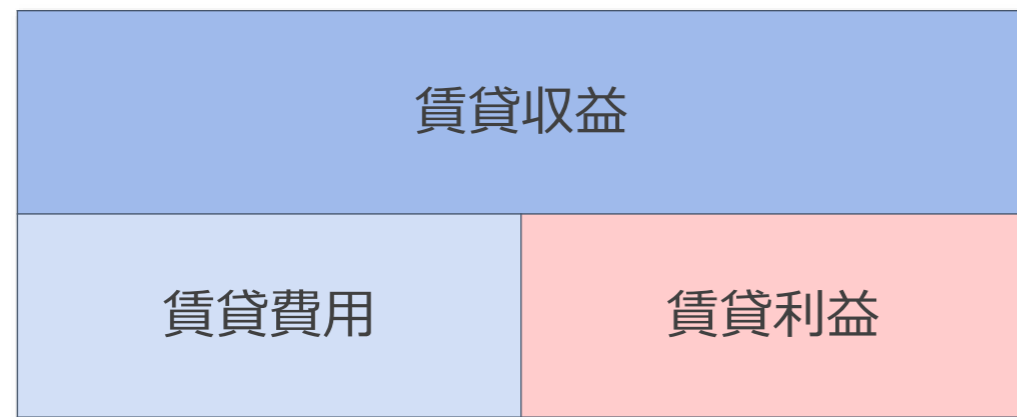
プライムメゾン御殿山イースト

京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約10分、JR各線「品川」駅から徒歩約12分に位置し、高台の閑静な高級住宅地域に所在する高額所得者向けの賃貸マンションであり、コンシェルジュのサービスに加え、建物スペック・設備等もハイグレードな仕様になっています。近隣地域周辺は、品川区と港区の区界付近に位置する丘陵地であり、高台には通称「御殿山」及び「島津山」と呼ばれる著名な高級住宅地が形成され、隣接する「高輪」地区には大使館等が所在し、緑も多い環境です。

J-REITの主な特徴

利益の大部分を投資家の皆様へ分配(高い配当性向)

J-REIT(投資法人)



配当可能利益の90%超を分配する等の条件を満たすと法人税が実質的に免除されるため、配当可能利益の大部分を投資家に分配しています



J-REITの分配金は、上場会社(株式会社)の配当に比べて有利な傾向

配当可能利益の90%超を分配

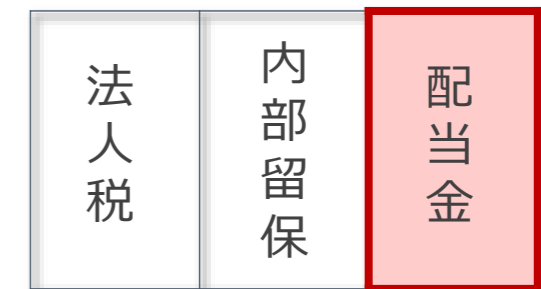
上場会社(株式会社)



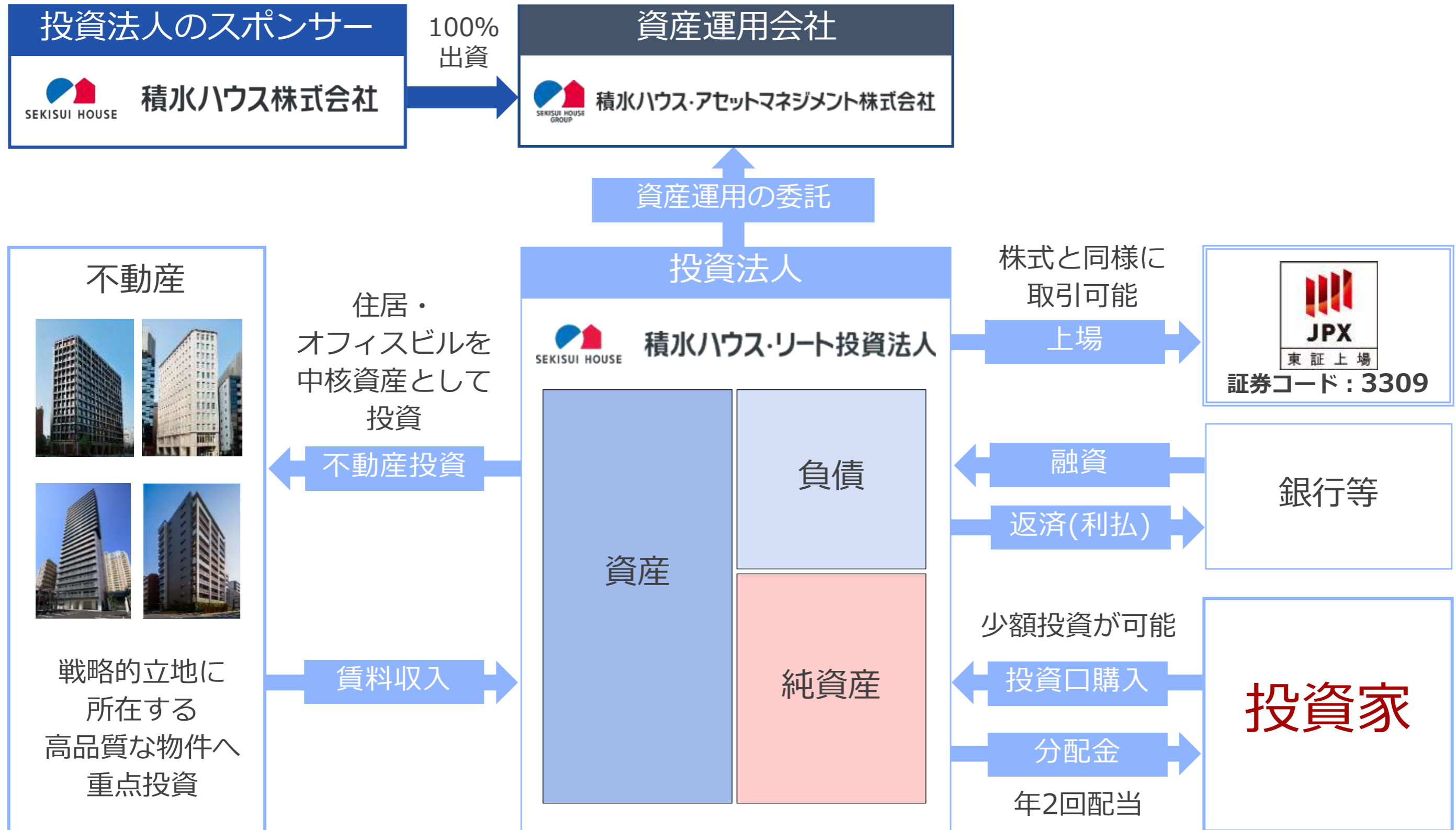
税引後の利益から、各社の配当方針に基づいて配当



各事業会社により事業利益に占める配当金の割合は異なる



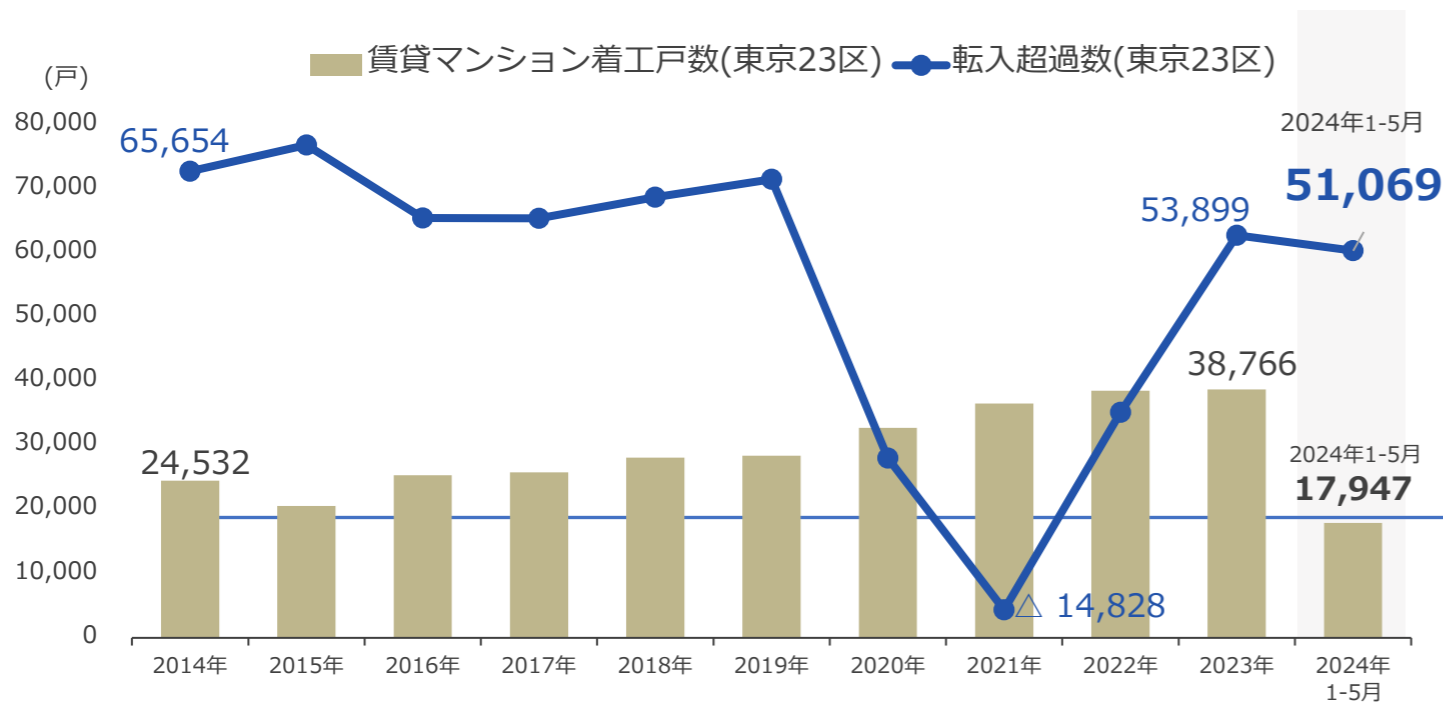
積水ハウス・リート投資法人 (SHR) の仕組み



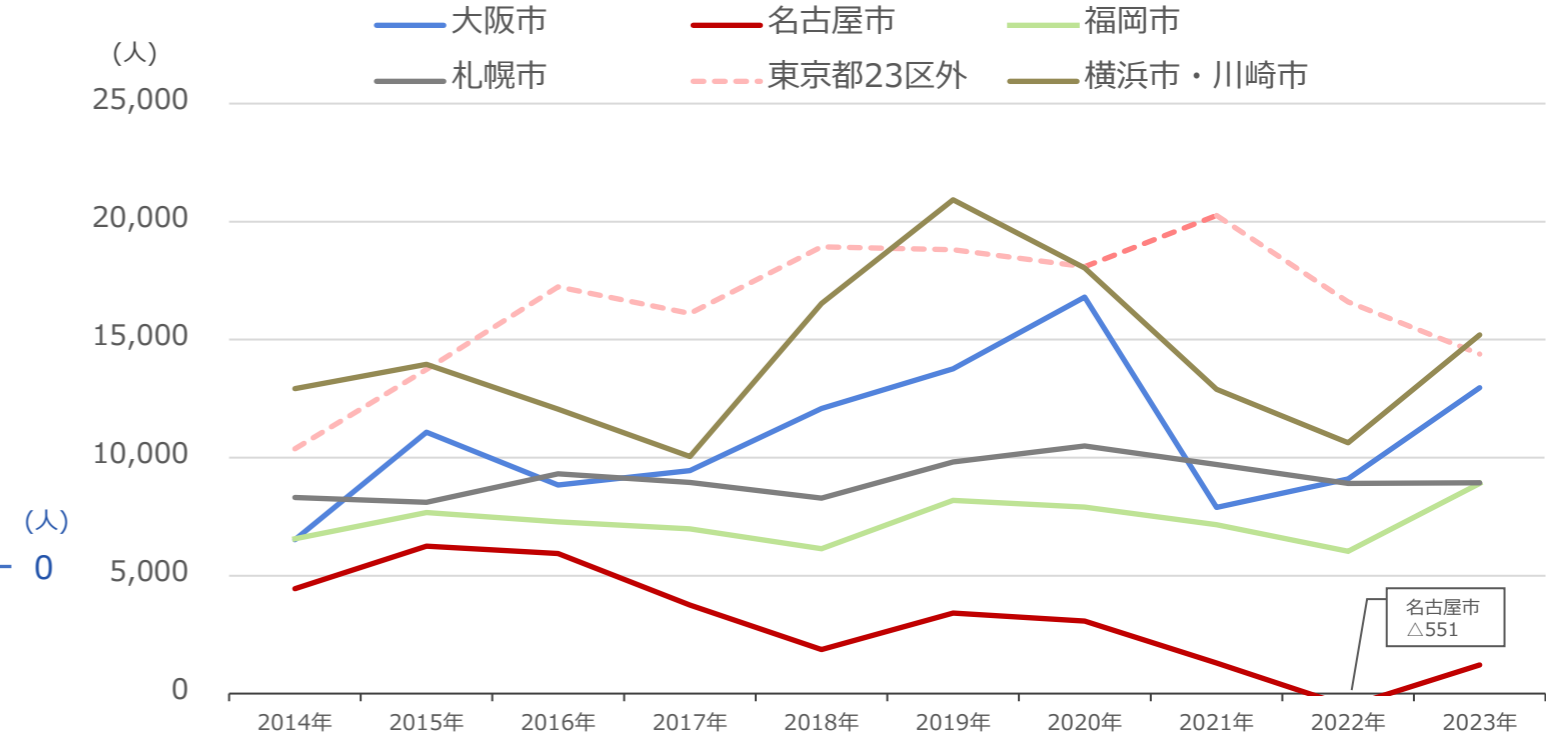
住居：マーケット状況

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

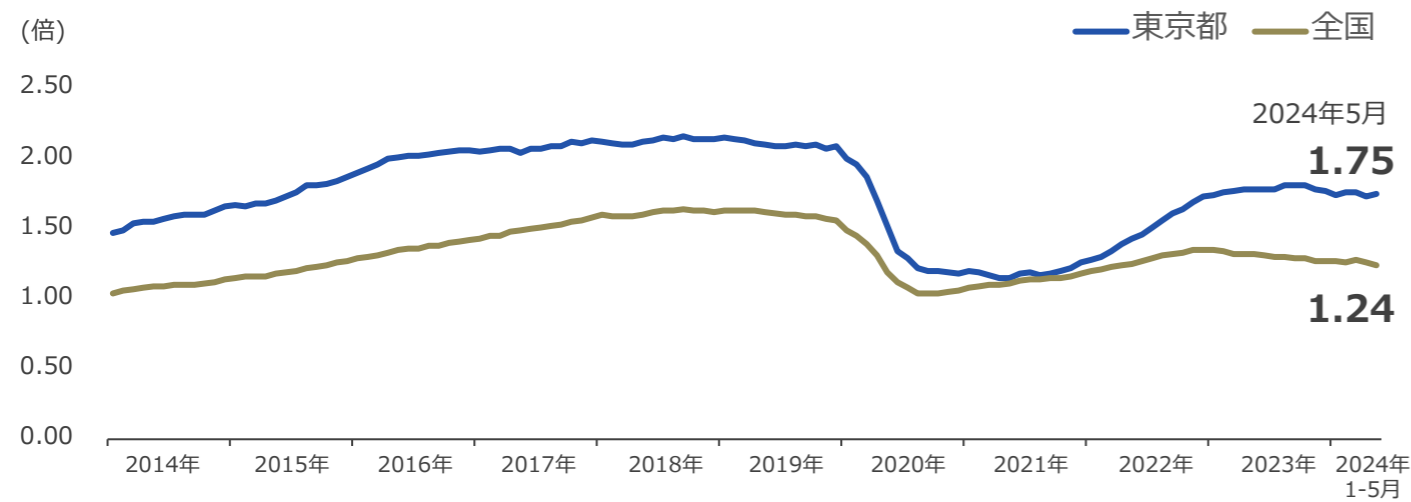
▶ 人口増減及び賃貸マンション着工戸数（東京23区）



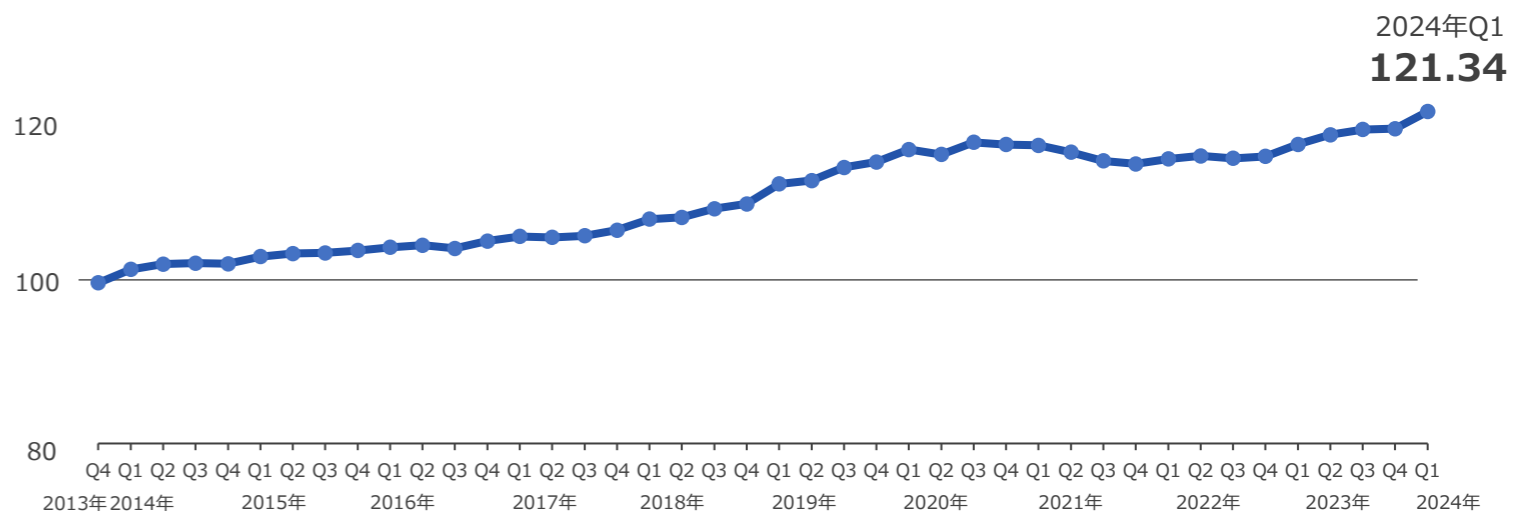
▶ 人口増減（東京都23区外・全国主要都市）



▶ 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）

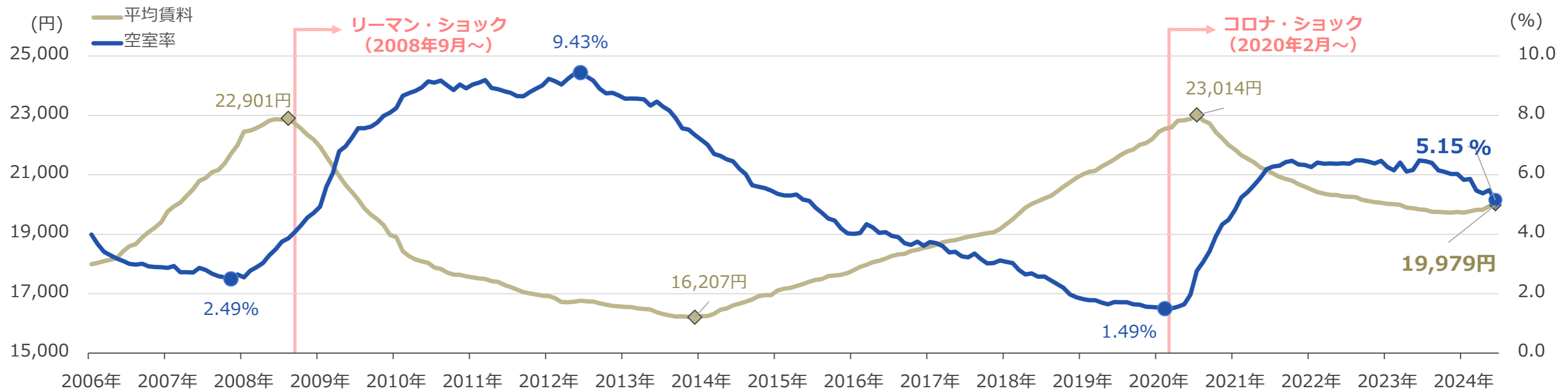


- 賃貸マンション着工戸数は、国土交通省 総合政策局情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」を基に本資産運用会社が作成しています。
 - 人口増減は、総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」を基に本資産運用会社が作成しています。
 - マンション賃料インデックスは、アットホーム株式会社及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「マンション賃料インデックス公表資料」を基に本資産運用会社が作成しています。
- 2013年第4四半期のマンション賃料インデックス(総合:住戸面積が18㎡以上100㎡未満)を100として算出しています。
「Q1」1~3月、「Q2」4~6月、「Q3」7~9月、「Q4」10~12月

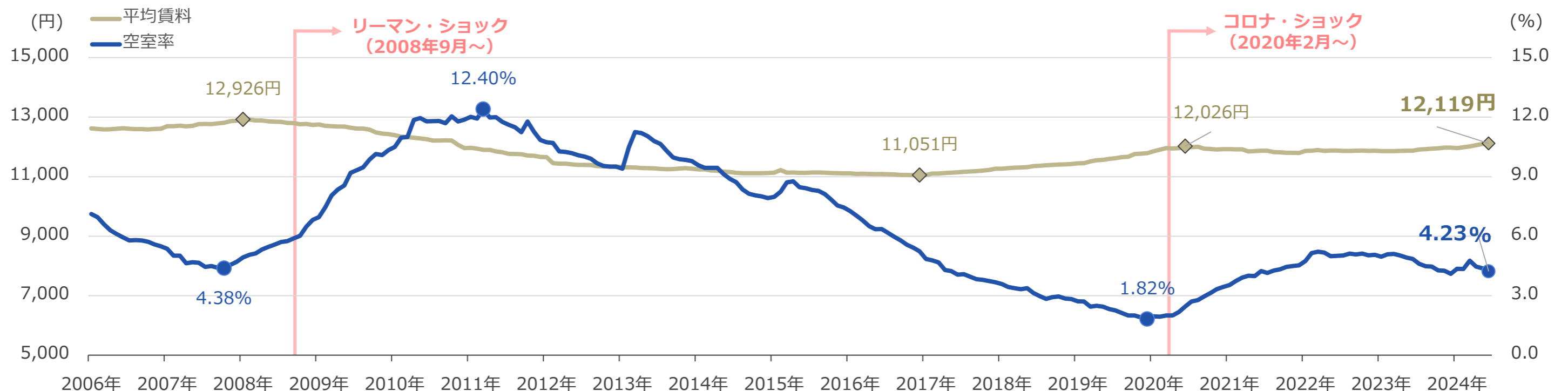
オフィスビル：マーケット状況

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



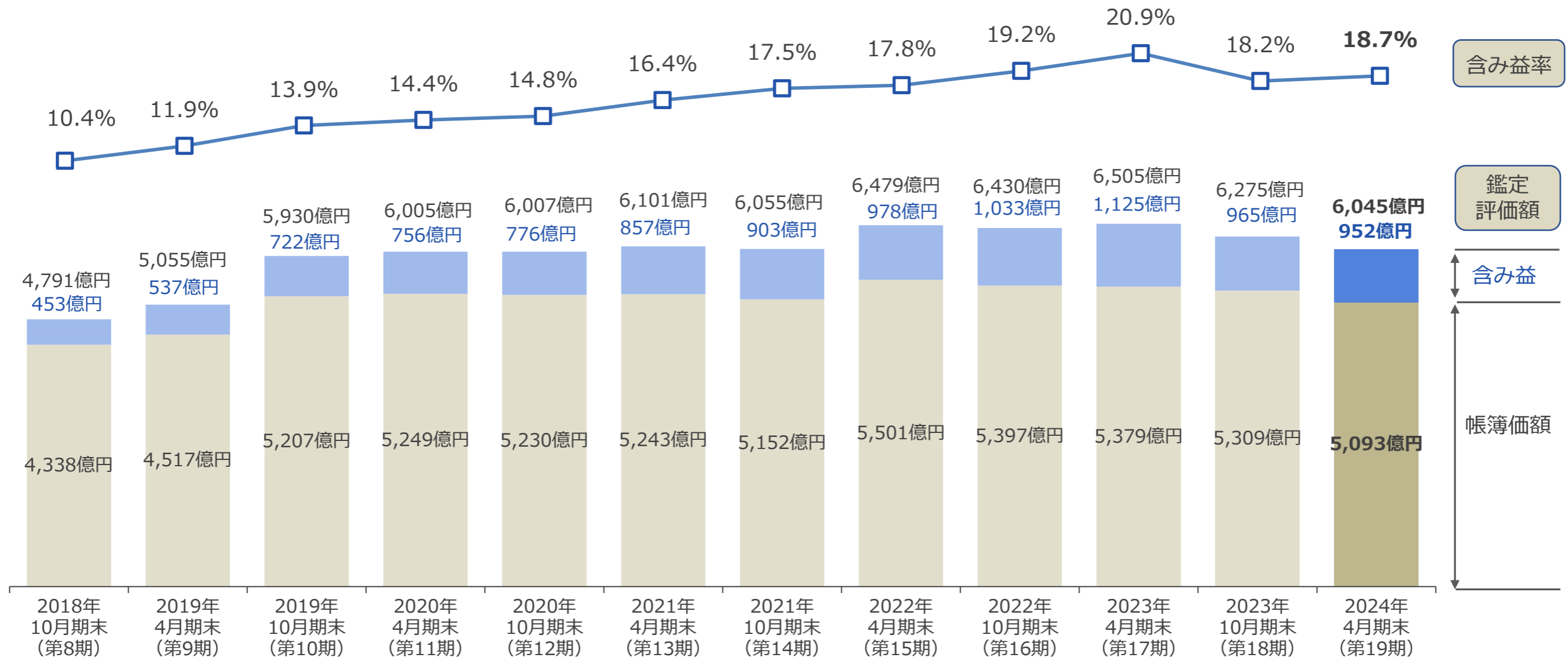
・「東京ビジネス地区の平均賃料・空室率」及び「大阪ビジネス地区の平均賃料・空室率」は、三鬼商事株式会社「オフィスマーケットデータ」（2024年5月時点）を基に本資産運用会社が作成しています。

・「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、心斎橋・難波地区、新大阪地区）を指します。

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。



▶ 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。



▶ 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。



▶ 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:



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



GRESB評価



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



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

第19期

Dow Jones
Sustainability Index

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices

Powered by the S&P Global CSA

FTSE4Good
Index Series



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)			直接還元法				DCF法				鑑定NOI (百万円)	
							前期比	帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	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	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

▶ 2024年10月期（第20期）取得予定物件

■ 国内不動産（2024年8月5日取得予定）

(価格時点：2024年7月1日)

物件番号	物件名称	所在地	算定価額 (百万円)	取得予定価格 (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-137	プライムメゾン森下ウエスト	東京都江東区	8,670	8,200	470	5,559.57	89.6	2023年3月	8,740	3.5	8,640	3.3	3.6	311
R-138	プライムメゾン横浜ウエスト	神奈川県横浜市	7,870	7,350	520	5,653.68	97.3	2023年1月	8,040	3.4	7,800	3.2	3.6	279

▶ 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、2024年10月期（第20期）取得予定物件については、「算定価額」から「取得予定価格」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。
- ・「稼働率」は、2024年10月期（第20期）に取得した物件は2024年4月末の数値を、2024年10月期（第20期）取得予定物件については、2024年6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

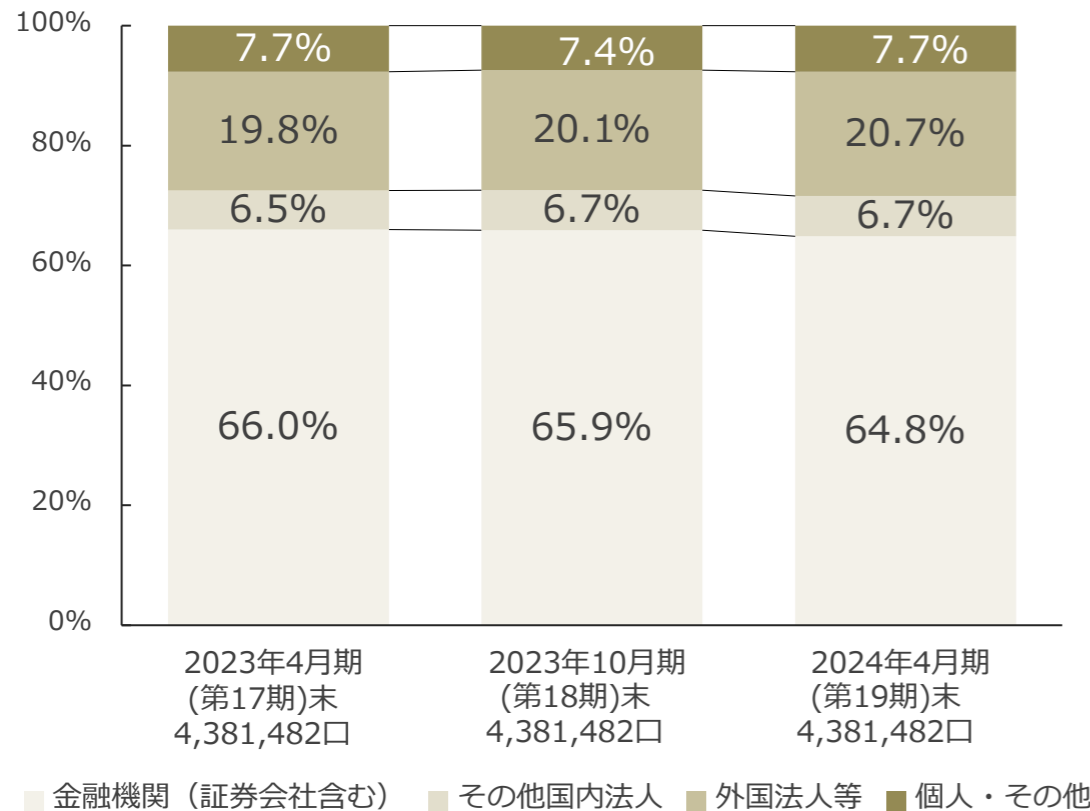
所有者別投資口数

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

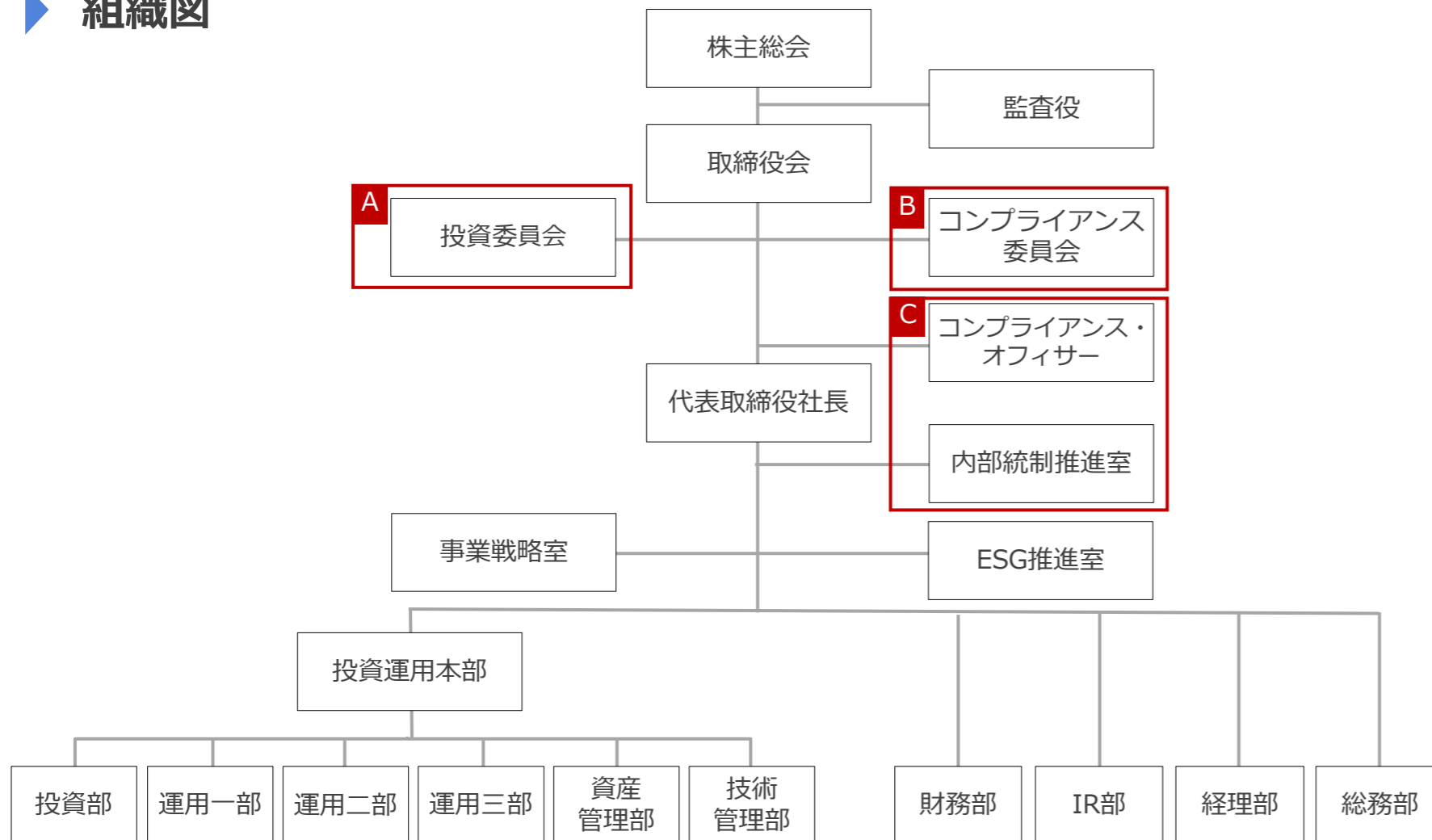
商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
設立日	2014年2月17日
資本金	400百万円
役員員数	67名 (2024年4月末日現在)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事 (3) 第96411号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第2791号
ウェブサイト	https://sekisuihouse-am.co.jp/

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。

組織図



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.4(積水ハウス・リート投資法人(SHR)の特徴)

- 「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。
- 「信用格付」は、2024年4月期（第19期）末時点において取得している信用格付を記載しています。

P.6(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。
- 「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.7(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.8(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」は、各物件の取得時に取得した各鑑定評価書に記載された鑑定NOIから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（予定）価格にて除した後、算出された数値を取得（予定）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。
- 「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。

P.11(資産入替：譲渡(予定)物件の概要・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(海外不動産：「ザ アイビー オン ボーレン」の概要)

- 「想定鑑定NOI利回り」は、2024年4月30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）を取得予定価格で除した各年の鑑定NOI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。
- 「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を記載し、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。
- 「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、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

各用語について

- 「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、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。
- 「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、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、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。「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、物件の取得後に海外SPC2社がプロパティ・マネジメント業務を委託した会社を記載しています。

P.16(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。

P.18(ポートフォリオ稼働率)

- 「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。

P.19(住居：稼働率推移)

- 「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.24(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.33(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.37～P.40をご参照下さい。

各用語について

P.37～40(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「S t R大阪」、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、棒グラフ及び円グラフ上の比率は、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