



積水ハウス・リート投資法人

IR説明資料

2022年3月2日

目次

1. J-REITとは

2. 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要

3. 運用状況

4. ESGへの取組み

参考資料

<本資料の説明にあたって>

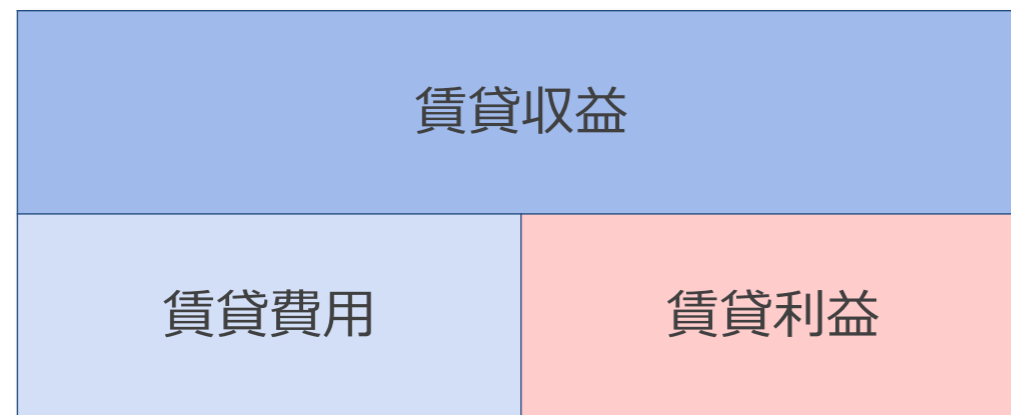
- 本投資法人は、2018年5月1日を効力発生日として積水ハウス・レジデンシャル投資法人(SHI)と合併しました。
- 本資料において、本投資法人の保有物件のブランド名である「プライムメゾン」を「PM」、「エスティメゾン」を「EM」、「ガーデンシティ」を「GC」、「ガーデンアベニュー」を「GA」と略記することがあります。
- 本資料において、本投資法人が用いる主たる賃貸借スキームの1つである「マスターリース」を「ML」と略記することがあります。
- 特段の記載のない限り、金額は単位未満切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

1. J-REITとは

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)



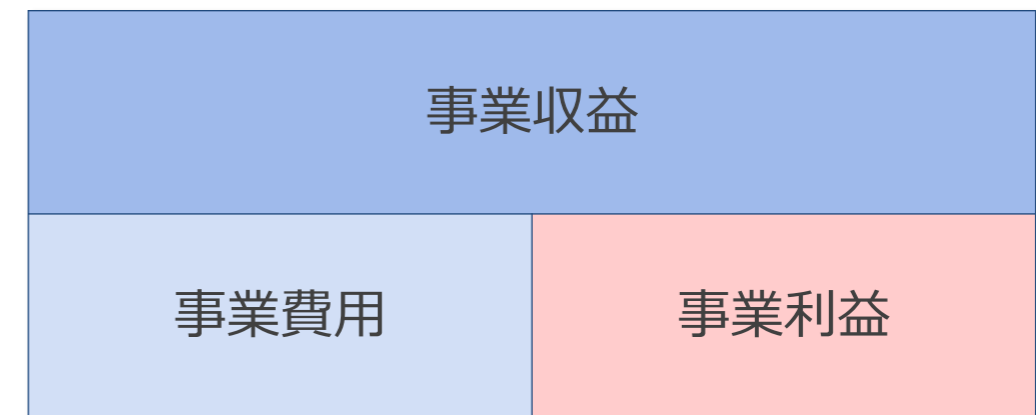
配当可能利益の90%超を分配する等の条件を満たすと法人税が実質的に免除されるため、配当可能利益の大部分を投資家に分配しています



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

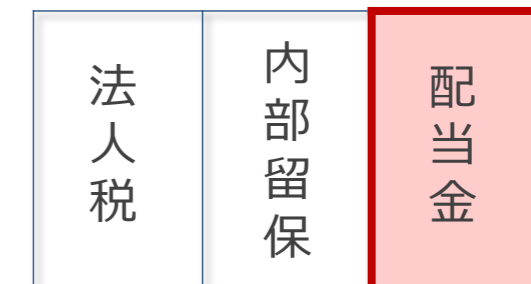
上場会社(株式会社)



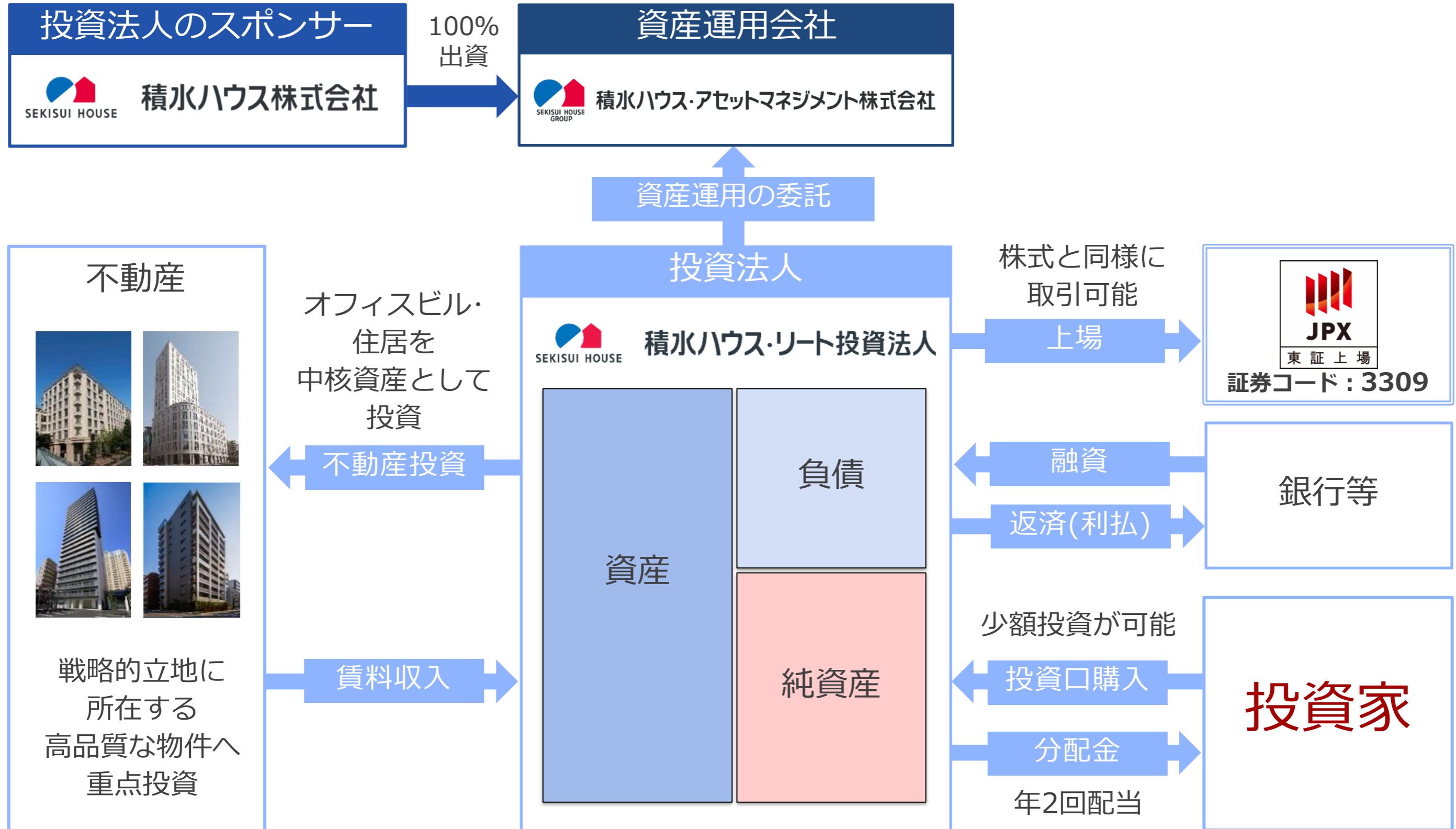
税引後の利益から、
各社の配当方針に
基づいて配当



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



J-REITの仕組み



2. 積水ハウス・リート投資法人(SHR)の概要

積水ハウス・リート投資法人(SHR)とは

特徴

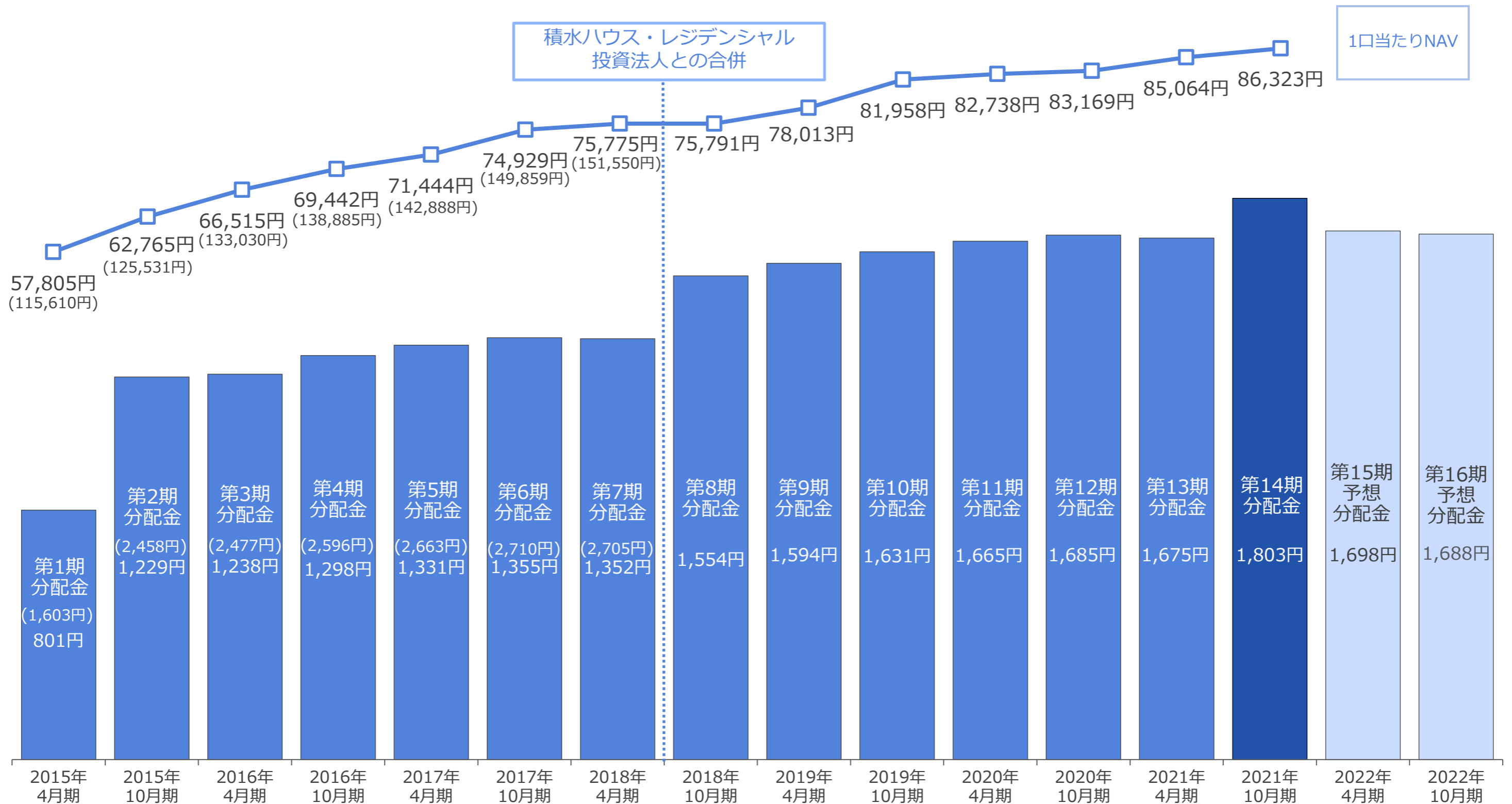
1. オフィスビル・住居を中核資産とする総合型リート
2. 積水ハウスグループによる多様なサポートを活用
3. 環境性能に優れた高品質な物件へ投資

概要

決算期	4月／10月 (年2回)
投資口価格	76,700円 (2022年2月21日時点)
利回り	4.4% (2022年2月21日時点・第15期/第16期予想分配金ベース)
格付	AA (株式会社日本格付研究所(JCR)) AA- (株式会社格付投資情報センター(R&I))

1口当たり分配金とNAVの推移

1口当たり分配金とNAVは上場以来堅調に推移
1口当たり分配金は1,700円程度の維持に努める



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

投資口価格の推移 (2014年12月3日～2022年2月21日)

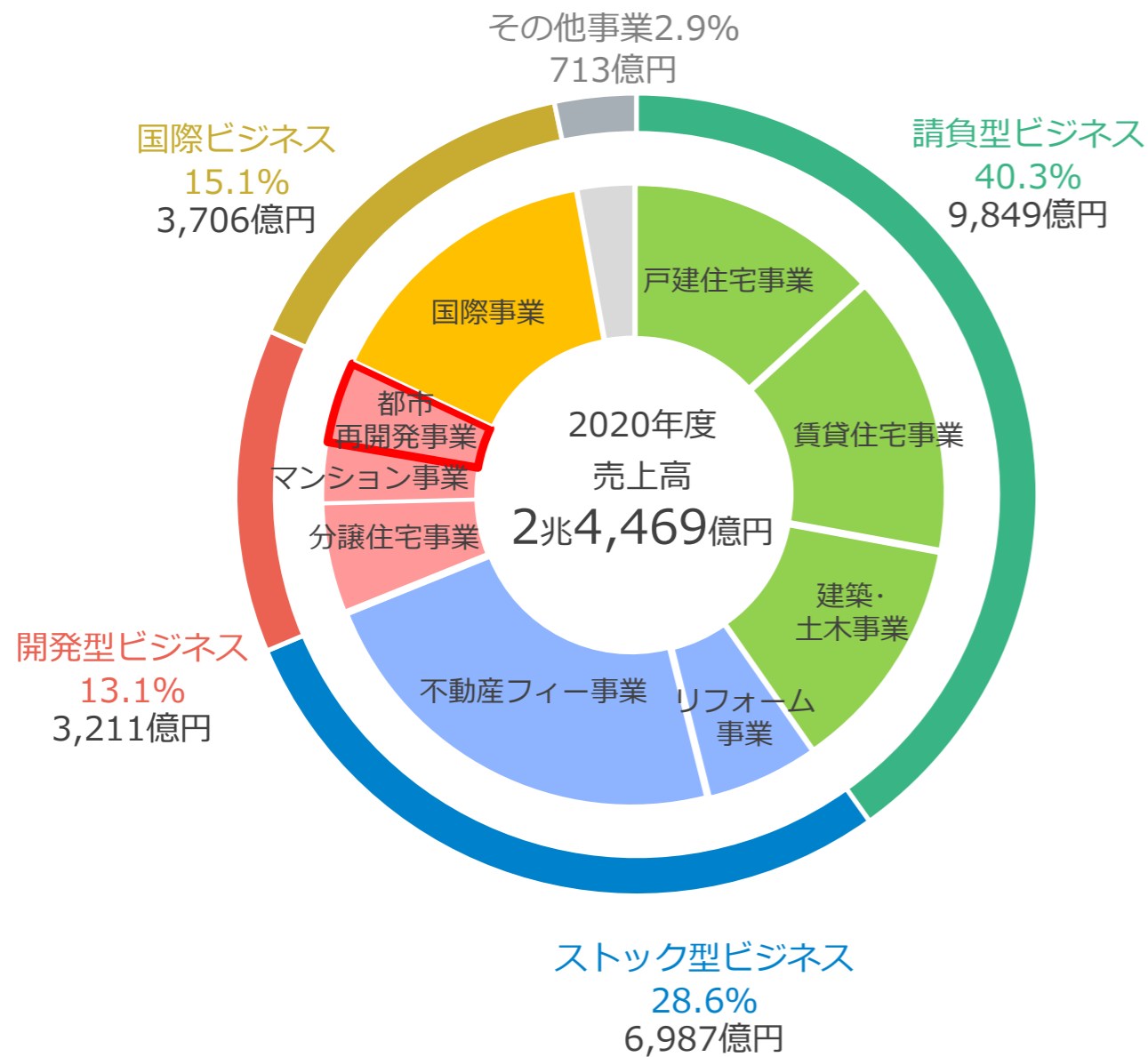


(出所) 株式会社東京証券取引所のデータを基に本資産運用会社作成

- ・ 2018年5月1日付で投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しており、2018年4月25日より権利落後の2分割された投資口価格により取引されています。そのため、当該投資口分割による影響を加味し、2018年4月24日以前の「投資口価格」は実績値を2で除した数値を、「出来高」は実績値に2を乗じた数値を基に上記グラフを作成しています。
- ・ 東証REIT指数の推移は、SHRの投資口価格の推移との比較を容易にするため、SHRの新規上場日(2014年12月3日)における東証REIT指数の終値を、同日時点におけるSHR投資口の普通取引の終値に2分割の調整を行った調整後の金額である66,000円として換算したうえで表示しています。なお、「東証REIT指数」とは、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数を指します。

スポンサーの積水ハウスについて

▶ 積水ハウスグループの事業ポートフォリオ



請負型ビジネス		ストック型ビジネス	
戸建住宅事業	売上高：3,233億円	リフォーム事業	売上高：1,410億円
賃貸住宅事業	売上高：3,587億円	不動産フィー事業	売上高：5,576億円
建築・土木事業	売上高：3,028億円		
開発型ビジネス		国際ビジネス	
分譲住宅事業	売上高：1,391億円	国際事業	売上高：3,706億円
マンション事業	売上高：770億円		
都市再開発事業	売上高：1,049億円		
		海外における戸建住宅の請負、分譲住宅および宅地の販売、マンションおよび商業施設などの開発・分譲	
その他事業 売上高：713億円 エクステリア事業ほか			

▶ 積水ハウス・リート投資法人との関係

開発型ビジネスの主な受け皿がJリート



積水ハウスは積水ハウス・リート投資法人に対し、多様なスポンサーサポートを実施

積水ハウスグループのスポンサー・サポート

パイプラインサポート（外部成長）

1. 積水ハウスが保有・開発する国内不動産等の売却に関する優先交渉権
2. 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
3. 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・積水ハウス不動産東京）

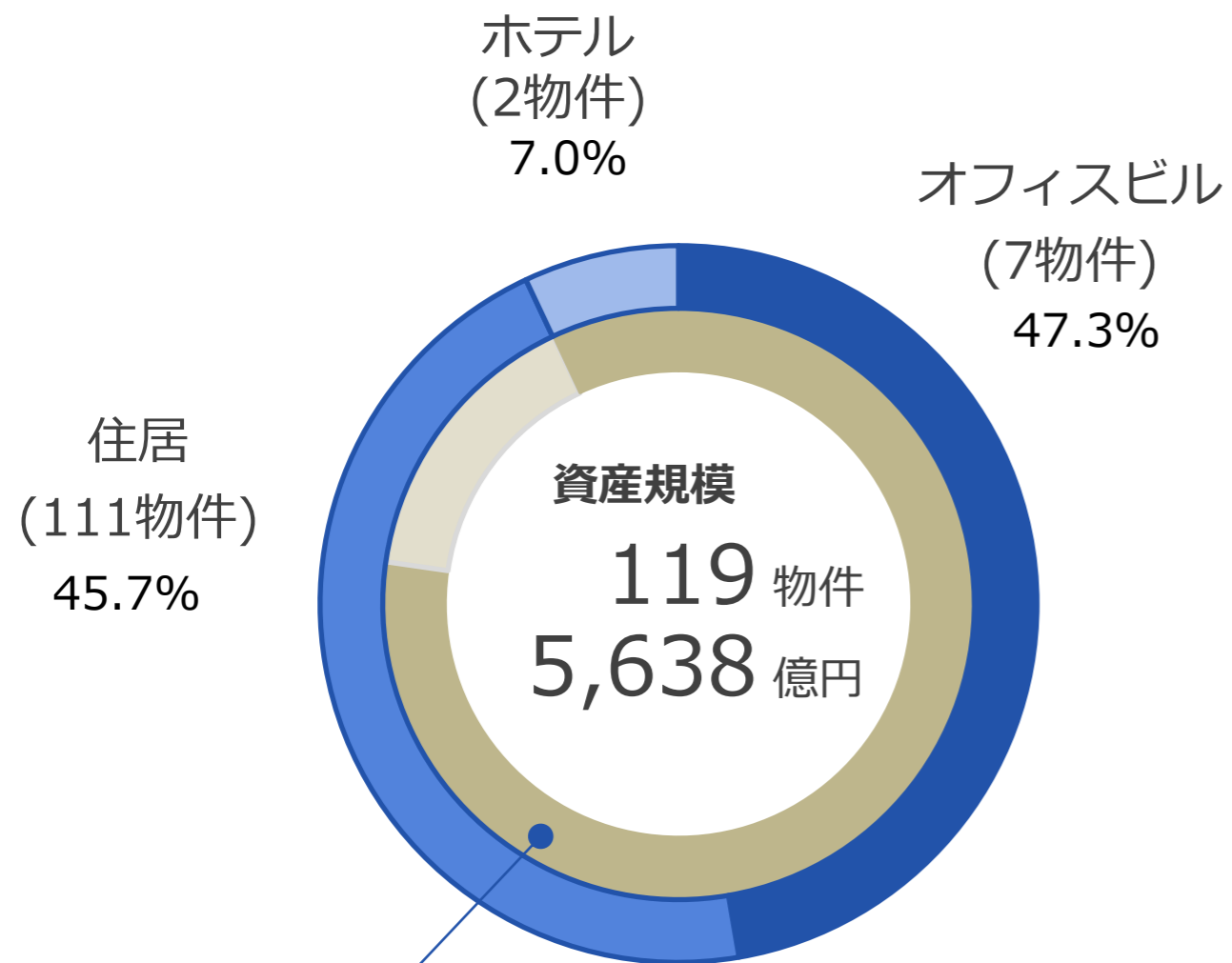
ノウハウの活用（内部成長）

1. オフィスビル等に関するマスターリース契約の締結協議等のサポート
2. 住居において新規テナントリーシングに関する営業力等のプロパティ・マネジメント業務のノウハウの活用
3. テナント満足度の向上をはじめとするバリューアップ等に資するノウハウ等の提供

積水ハウス・リート投資法人(SHR)のポートフォリオ

引き続きオフィスビルと住居を中核としたポートフォリオを構築する方針

▶ 用途別内訳 (2022年2月1日時点)



積水ハウスグループからの取得比率 79.6%
4,486億円/66物件



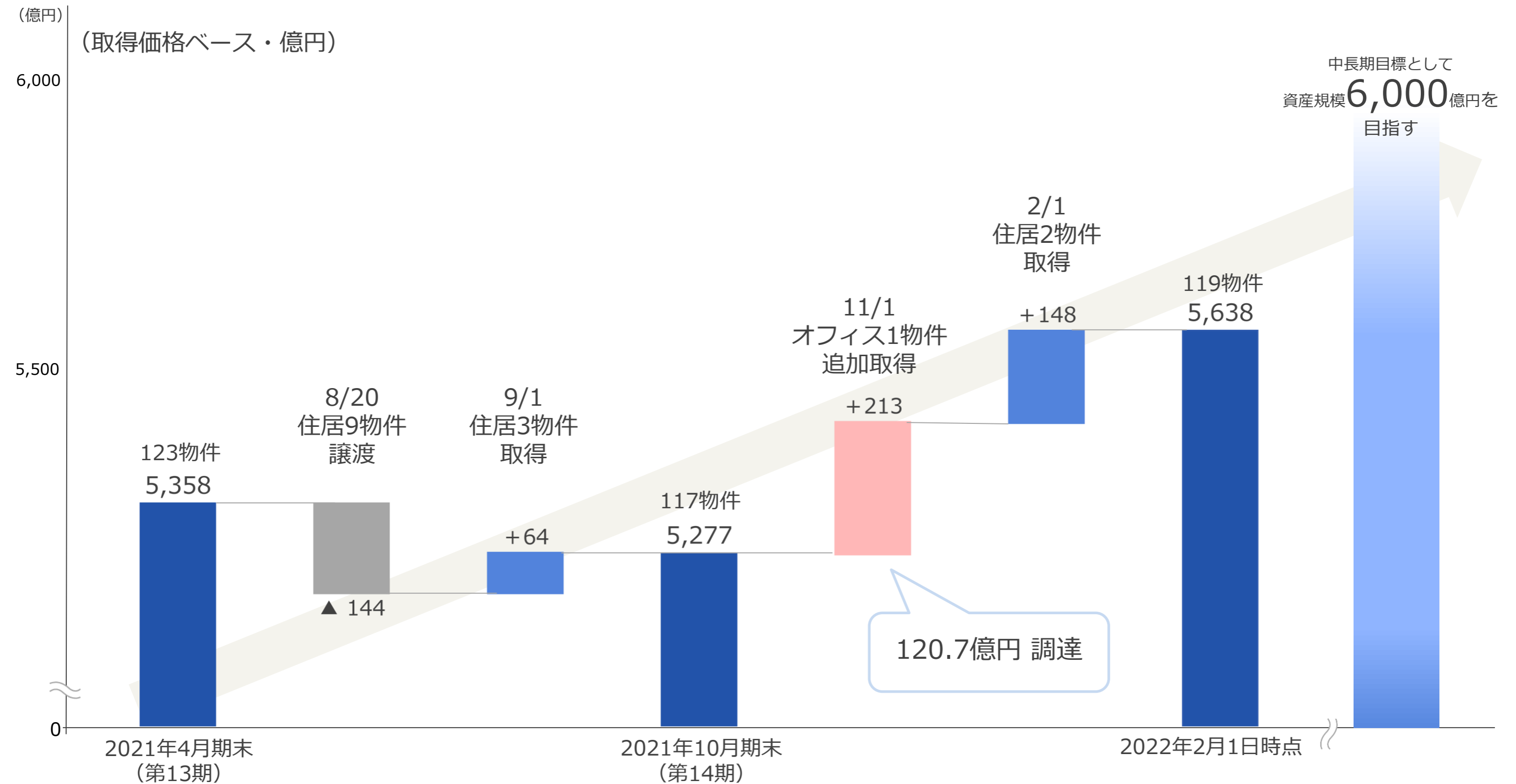
うち積水ハウスからの取得 4,064億円/51物件

▶ ポートフォリオ構築方針

用途	投資比率 (取得価格ベース)	中長期的な 投資比率目標
中核資産		
オフィスビル	30~55%	45%程度
住居	30~55%	45%程度
ホテル	0~30%	15%程度 (ホテルは10%程度)
商業施設等	0~10%	

資産規模

2021年11月に公募増資等を実施し、5,638億円まで資産規模を拡大



積水ハウスの都市再開発事業

日本全国を対象に多くの物件取得機会を確保 パイプラインの総額は約2,300億円

▶ 積水ハウス

■ 賃貸住宅「プライムメゾン」の新規開発状況

	物件名称（仮称含む）	所在地	(予定)戸数	(予定)延床面積(m ²)
竣工済 5物件 862戸	プライムメゾン江古田の杜	東京都中野区	525	41,548.25
	プライムメゾン早稲田通り	東京都新宿区	65	2,582.62
	プライムメゾン方南町	東京都中野区	70	3,210.49
	プライムメゾン新橋タワー	東京都港区	124	9,762.76
	プライムメゾン門前仲町	東京都江東区	78	3,184.03
建築中 7物件 678戸	プライムメゾン湯島	東京都文京区	139	9,829.43
	プライムメゾン中野坂上	東京都中野区	115	4,544.16
	プライムメゾン墨田本所	東京都墨田区	49	2,226.84
	プライムメゾン桜新町	東京都世田谷区	40	1,932.04
	プライムメゾン西早稲田	東京都新宿区	49	2,248.30
	プライムメゾン蒲田	東京都大田区	141	5,464.23
	プライムメゾン横浜WEST	神奈川県横浜市	145	8,708.53
企画 6物件	-	-	-	-

■ 直近の主な都市再開発プロジェクトの実績

物件名称 (プロジェクト名称)	所在地	主な用途	竣工(予定)時期
フレイザースイート赤坂東京	東京都港区	サービス アパートメント	2019年12月
ガーデンキューブ渋谷神南	東京都渋谷区	オフィスビル・ 店舗	2021年1月
ウェスティンホテル横浜	神奈川県横浜市	ホテル・ サービス アパートメント	2022年2月



プライムメゾン
江古田の杜
(東京都中野区)



プライムメゾン
方南町
(東京都中野区)



フレイザースイート
赤坂東京
(東京都港区)



ガーデンキューブ
渋谷神南
(東京都渋谷区)



ウェスティンホテル
横浜
(神奈川県横浜市)

■ 本投資法人が保有する優先交渉権

物件名称	所在地	主な用途	未取得 準共有持分
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	オフィスビル	34.55%
ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	ホテル	51.00%

▶ 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
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)



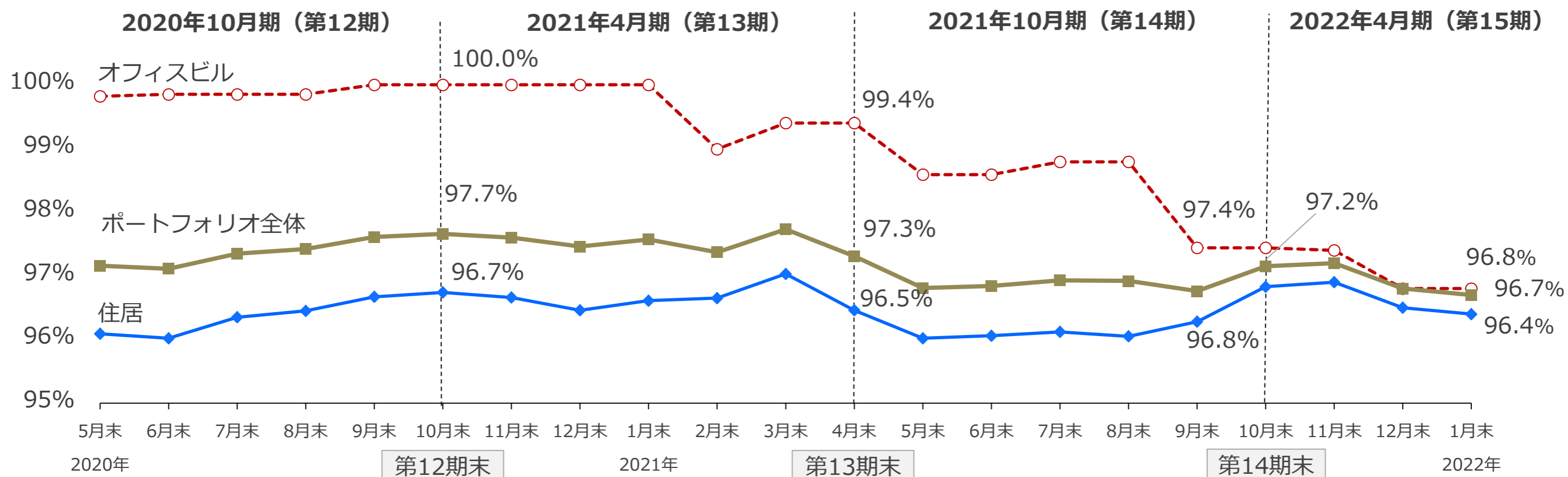
住居の取得機会の確保

3. 運用状況

ポートフォリオ稼働率

ポートフォリオ全体の稼働率は97%程度で推移

用途別稼働率の月次推移（2020年5月末以降）



用途別稼働率

	2020年10月期(第12期)			2021年4月期(第13期)			2021年10月期(第14期)		
	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高	期末	期中平均	最高
オフィスビル	100.0%	99.9%	(9月・10月末) 100.0%	99.4%	99.6%	(11月・12月・1月末) 100.0%	97.4%	98.3%	(7月・8月末) 98.8%
住居	96.7%	96.4%	(10月末) 96.7%	96.5%	96.6%	(3月末) 97.0%	96.8%	96.2%	(10月末) 96.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ全体	97.7%	97.4%	(10月末) 97.7%	97.3%	97.5%	(3月末) 97.7%	97.2%	96.9%	(10月末) 97.2%

- 稼働率は2020年5月から2022年1月までの各月末において保有するそれぞれの用途区分に属する運用資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
- ホテルの稼働率は保有資産のいずれの物件も1棟貸しのためテナント稼働率として100%となります。営業上の稼働率とは異なります。
- 2021年11月末から2022年1月末については、本資料作成日現在において入手可能な情報を基に算出した数値であり、今後修正される可能性があります。

主なオフィスビル物件

東京圏は解約・減床が発生しており、早期埋戻しに注力
大阪圏、名古屋圏に所在するオフィスビルは好調な運用状況を継続

オフィスビル O-001 ガーデンシティ品川御殿山

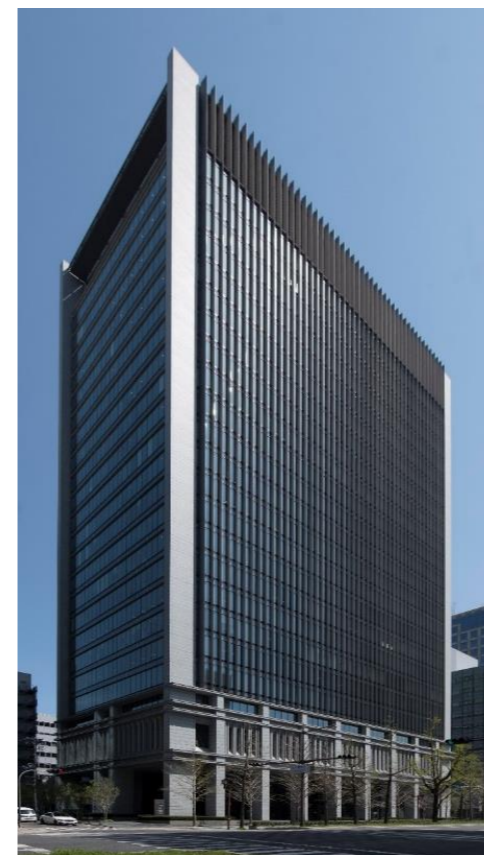
- 「品川」駅を含む4駅（10路線）から徒歩圏内の利便性
- 基準階床面積は約2,044坪と国内最大級クラス
- 省エネ・使用効率の向上等を推進した環境配慮型オフィスビル
- 免震構造の採用、自家発電機による非常時電源を確保し事業継続性へ配慮



所在地	東京都品川区北品川六丁目7番29号
構造/階数	RC造/地下1階・地上9階
竣工年月	2011年2月
延床面積	62,975.42㎡
稼働率	95.5%（2022年1月末時点）

オフィスビル O-003 本町南ガーデンシティ

- 御堂筋沿いに立地し、Osaka Metro「本町」駅から徒歩約3分に立地
- 基準階床面積400坪超の無柱空間、天井高約2,800mを確保
- 制震ブレースを各階に配置した制震構造
- 3階に機械室を設置し水害を意識するテナント企業の事業継続性へ配慮



所在地	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号
構造/階数	S造・SRC造/地下2階・地上25階
竣工年月	2011年2月
延床面積	46,010.88㎡
稼働率	100.0%（2022年1月末時点）

・ 稼働率については、本資料作成日現在において入手可能な情報を基に算出した数値であり、今後修正される可能性があります。

主な住居物件

東京圏の住居の稼働率は回復基調 その他の地域に所在する住居の稼働率は安定的に推移

住居 R-081

プライムメゾン品川

- 京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約3分、JR各線等「品川」駅から徒歩約10分に位置
- 商店街が近隣に存し「品川」駅には複数の商業施設があるなど、優れた生活利便性
- 非常用発電機を導入し、太陽電池・蓄電池と連携させ非常用電力供給システムを構築



所在地	東京都品川区北品川一丁目3番16号
構造/階数	RC造/地上6階
竣工年月	2014年2月
賃貸可能住戸数	50戸（うち店舗1戸）
稼働率	95.0%（2022年1月末時点）

住居 R-085

プライムメゾンセントラルパーク

- 福岡市「アイランドシティ」のほぼ中央に立地するファミリータイプの賃貸マンション
- バス利用で福岡の商業・ビジネスの中心である「博多」や「天神」エリアへのアクセスは容易であり、交通利便性を確保



所在地	福岡県福岡市東区香椎照葉四丁目2番5
構造/階数	RC造/地上14階
竣工年月	2011年2月
賃貸可能住戸数	137戸（うち店舗1戸）
稼働率	98.0%（2022年1月末時点）

●稼働率については、本資料作成日現在において入手可能な情報を基に算出した数値であり、今後修正される可能性があります。

保有するホテル物件

高い競争力を備えた最高級ブランドホテルを保有
 新型コロナウイルス感染症の影響を受けており、業績回復による歩合賃料の発生を目指す

ホテル H-001

本町ガーデンシティ(ホテル部分) (ホテル名称：セントレジスホテル大阪)

- 御堂筋と本町通の角地というロケーションを最大限活かした比類ない眺望を確保
- 階高(約7,600mm)を活かしたロビー、レストラン、バー等の魅力的な空間を有する



所在地	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号
構造/階数	S造・SRC造/地下2階・地上27階
竣工年月	2010年5月
総客室数	160室

ホテル H-002

ザ・リッツ・カールトン京都

- 鴨川河畔の二条大橋のたもとに位置し、祇園や河原町・先斗町などの繁華街に近接
- 京阪本線「三条」駅からは徒歩約6分に所在し、客室平均面積は50㎡超の広さを誇る
- 積水ハウス・リート投資法人は当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分49%を保有



所在地	京都府京都市中京区鴨川二条大橋畔
構造/階数	RC造ステンレス鋼板ぶき/地下3階・地上5階
竣工年月	2013年10月
総客室数	134室

4. ESGへの取組み

ESGへの取組み

KPI（目標）に対する達成状況や事業環境の変化等を踏まえ、見直しを実施

積水ハウス・リート投資法人では持続可能な社会を見据え、マテリアリティ（重要課題）とKPI（目標）を設定しています。

▶ KPI（目標）の見直し

■ CO₂排出量の削減

ポートフォリオのCO₂排出（原単位）（目標年：2030年度）

2018年度対比で
20%削減



2018年度対比で
50%削減

削減幅の引上げ

2020年度実績（2018年度対比）

18.8% 削減

■ 環境性能に優れた不動産への投資

ポートフォリオのグリーン認証取得割合（延床面積ベース）

70%
（目標年2030年度）



70%以上
（目標年2022年度）

目標時期の前倒し

グリーン認証取得割合実績(本資料の日付現在)

63.2%

▶ ESG経営のリーディングカンパニーを目指す積水ハウス

スポンサーの積水ハウスは「『わが家』を世界一 幸せな場所にする」をグローバルビジョンに掲げ、ビジョン達成のため、「ESG経営のリーディングカンパニー」を目指しています。

▶ ESGレポートの発行

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の持続可能な社会の実現に向けた取組みをご理解頂くとともに、ステークホルダーの皆様とのエンゲージメントを図ることを目的として、年に1度、ESGレポートを発行しています。



參考資料

第14期取得資産の概要

R-118 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」駅から徒歩約8分に位置し、各路線にて「新宿」駅、「渋谷」駅へは10分以内でアクセスが可能
- 下北沢エリア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在
- 部屋タイプは1R、1K、1R+S、1LDK、1LDK+S、2LDKで構成
- 2020年グッドデザイン賞受賞

所在地（住居表示）	東京都世田谷区代沢五丁目4番18号
取得日	2021年9月1日
取得価格	2,580百万円
不動産鑑定評価額	2,580百万円（2021年10月末時点）
鑑定NOI利回り	3.6%
構造／階数	RC造／地下1階・地上3階
竣工年月／築年数	2019年12月／1.9年（公募増資等公表日時点）
賃貸可能面積	1,991.72㎡（全62戸）
稼働率	98.3%（2021年10月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

R-119 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分に所在
- 「目黒」駅は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
- 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
- 部屋タイプは1R、1LDK、2LDKで構成

所在地（住居表示）	東京都目黒区三田二丁目10番39号
取得日	2021年9月1日
取得価格	2,310百万円
不動産鑑定評価額	2,310百万円（2021年10月末時点）
鑑定NOI利回り	3.6%
構造／階数	RC造／地下1階・地上5階
竣工年月／築年数	2018年8月／3.2年（公募増資等公表日時点）
賃貸可能面積	1,335.62㎡（全25戸）
稼働率	92.6%（2021年10月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

R-120 プライムメゾン両国



- 都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩約5分、JR総武線「両国」駅から徒歩約11分に所在
- JR総武線「両国」駅を中心に駅北側には両国国技館や江戸東京博物館等の文化・観光施設が点在
- 大型商業施設が集積する錦糸町エリアへ徒歩圏内
- 部屋タイプは1R、1K、1LDK、2LDKで構成
- 2019年グッドデザイン賞（グッドデザイン・ベスト100）受賞

所在地（住居表示）	東京都墨田区亀沢二丁目14番8号
取得日	2021年9月1日
取得価格	1,530百万円
不動産鑑定評価額	1,540百万円（2021年10月末時点）
鑑定NOI利回り	3.9%
構造／階数	S造／地上7階
竣工年月／築年数	2019年2月／2.7年（公募増資等公表日時点）
賃貸可能面積	1,499.10㎡（全43戸）
稼働率	91.0%（2021年10月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

第15期取得資産の概要

O-007 赤坂ガーデンシティ（追加取得）



- 「赤坂見附」駅、「永田町」駅、「青山一丁目」駅から徒歩約8分、「赤坂」駅から徒歩約9分に所在し高い交通利便性
- 霞が関・永田町地区に隣接する東京都心の高度なビジネス集積エリアである赤坂エリアに立地
- Low-eペアガラス（高遮熱断熱複層ガラス）や、1フロア4つの空調ゾーニング等、省エネルギーに配慮

所在地（住居表示）	東京都港区赤坂四丁目15番1号
取得日	2021年11月1日
取得価格	21,300百万円
不動産鑑定評価額	21,700百万円（2021年9月1日時点）
鑑定NOI利回り	3.6%
構造／階数	S造・SRC造・RC造／地下2階・地上19階
竣工年月／築年数	2006年1月／15.7年（公募増資等公表日時点）
賃貸可能面積	9,262.62㎡（追加取得部分）
稼働率	91.6%（2021年10月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス株式会社（パススルー型）

R-121 プライムメゾン中目黒



- 東京メトロ日比谷線・東急東横線「中目黒」駅から徒歩約13分、JR山手線「目黒」駅から徒歩約14分に所在
- 目黒川を中心に自然と都市景観が調和
- 店舗部分にはスーパーマーケットが入居
- 部屋タイプは1R、1Kを中心に3LDKまでの幅広いタイプで構成

所在地（住居表示）	東京都目黒区中目黒四丁目8番25号
取得日	2022年2月1日
取得価格	10,000百万円
不動産鑑定評価額	10,300百万円（2021年10月末日時点）
鑑定NOI利回り	3.7%
構造／階数	RC造／地上14階
竣工年月／築年数	2019年11月／1.9年（公募増資等公表日時点）
賃貸可能面積	6,033.98㎡（全157戸（店舗1戸含む））
稼働率	94.7%（2021年10月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

R-122 プライムメゾン板橋



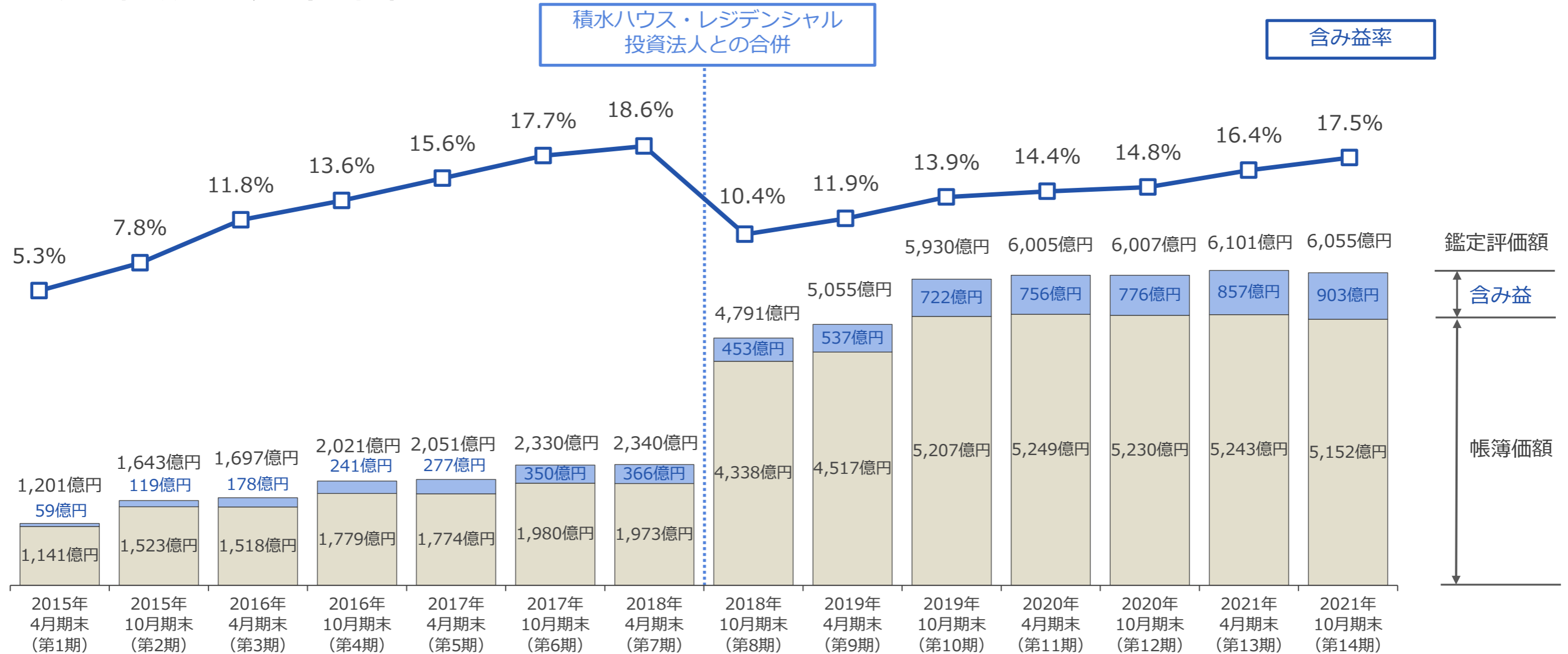
- 都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅から徒歩約5分、東武東上線「下板橋」駅から徒歩約8分、JR埼京線「板橋」駅から徒歩約10分に所在
- 徒歩圏内に区役所、銀行、郵便局、警察署等の施設
- 見次公園や板橋区立美術館、赤塚植物園等の周辺文化施設が所在
- 部屋タイプは1R、1K、1LDKで構成

所在地（住居表示）	東京都板橋区板橋三丁目1番8号
取得日	2022年2月1日
取得価格	4,800百万円
不動産鑑定評価額	4,810百万円（2021年10月末日時点）
鑑定NOI利回り	3.9%
構造／階数	RC造／地上18階
竣工年月／築年数	2019年2月／2.7年（公募増資等公表日時点）
賃貸可能面積	4,557.89㎡（全154戸（店舗1戸含む））
稼働率	86.6%（2021年10月末日時点）
ML会社（ML種別）	積水ハウス不動産東京株式会社（パススルー型）

鑑定評価額の推移

住居のキャップレート低下を主因に鑑定評価額は上昇し、含み益は前期比+45億円の903億円へ増加

■ 鑑定評価額と含み益率の推移



■ 第14期鑑定評価額のアセットタイプ別内訳

	オフィスビル		住居		ホテル		ポートフォリオ全体	
	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比	当期実績	前期比
鑑定評価額	2,952億円	△3億円	2,700億円	△42億円	402億円	△0億円	6,055億円	△46億円
平均キャップレート	3.4%	—	3.9%	△0.1pt.	3.5%	—	3.6%	△0.1pt.
含み益	574億円	+3億円	315億円	+41億円	13億円	+0億円	903億円	+45億円
含み益率	24.2%	+0.3pt.	13.2%	+2.1pt.	3.4%	+0.1pt.	17.5%	+1.1pt.

オフィスビルポートフォリオ一覧

オフィスビルは東京に3物件、大阪に3物件、名古屋に1物件保有

2021年10月末日時点

	所在	取得価格		賃貸可能面積		エンドテナント平均賃料単価 (円/坪)		エンドテナント稼働率	
		(百万円)	占有比	(㎡)	占有比	第13期末	第14期末	第13期末	第14期末
ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.6%	38,577.99	7.2%	26,626	26,684	100.0%	95.5%
赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4%	12,472.81	2.3%	30,125	30,212	95.9%	87.8%
本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.3%	29,657.53	5.5%	22,690	22,740	99.2%	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	3.2%	32,009	31,897	99.7%	100.0%
HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8%	4,554.52	0.8%	17,950	17,950	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%	23,618	23,512	100.0%	100.0%
御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.8%	19,999.97	3.7%	30,000	30,000	100.0%	100.0%
オフィスポートフォリオ合計		245,500	46.5%	126,712.51	23.6%	26,880	26,868	99.4%	97.4%

本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定ML契約 (パススルー化時期未定)	29,280	29,280	100.0%	100.0%
---	--------	--------	--------	--------

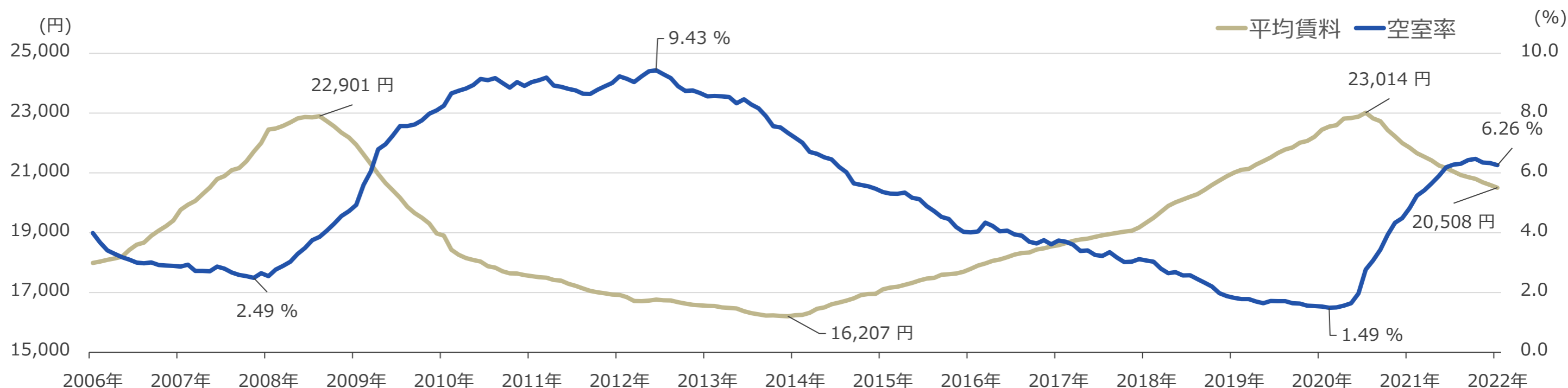
オフィスポートフォリオ合計 (賃料固定ML考慮後)	26,514	26,508	99.4%	97.4%
---------------------------	--------	--------	-------	-------

- 赤坂ガーデンシティの各計数は、2021年11月1日付で取得した追加取得部分を含めずに算出しています。
- 本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)の賃料固定MLの契約満了日は2022年5月18日(中途解約は可能)です。
- 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。
- 本ページは賃料固定MLを採用する本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)のエンドテナント及び各オフィスビルの商業店舗のテナントを除いて算出しています。

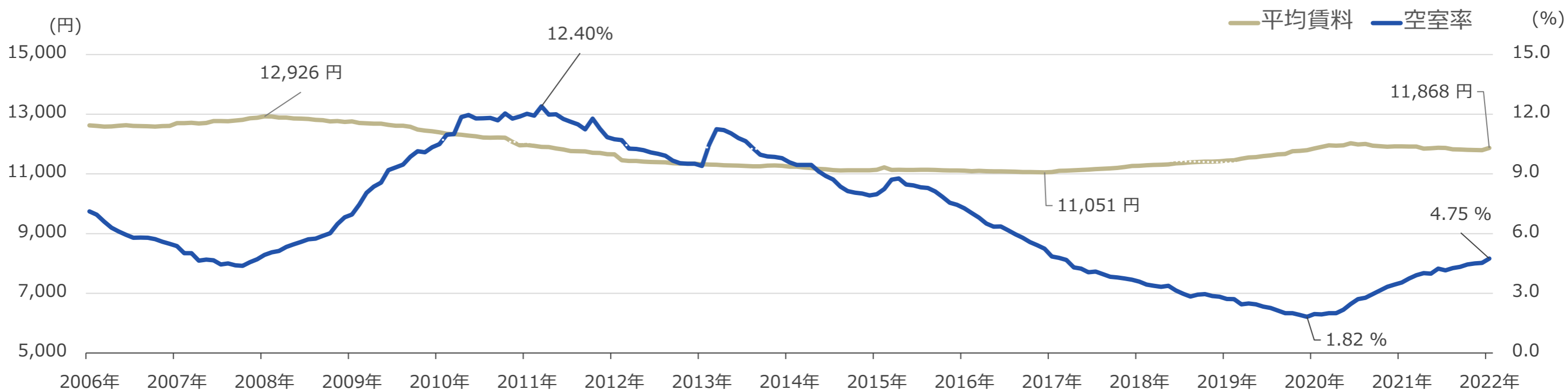
オフィスマーケット状況(東京・大阪)

東京ビジネス地区の空室率上昇は、一旦歯止めがかかる

▶ 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」を基に本資産運用会社が作成しています。

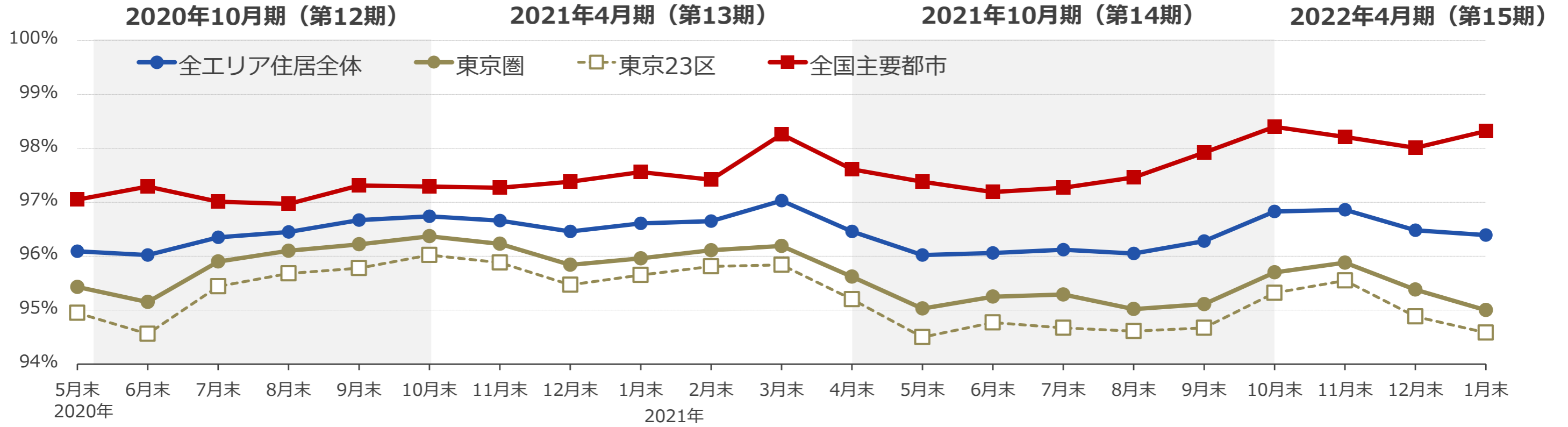
・ 「東京ビジネス地区」とは、都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）を指します。

・ 「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。

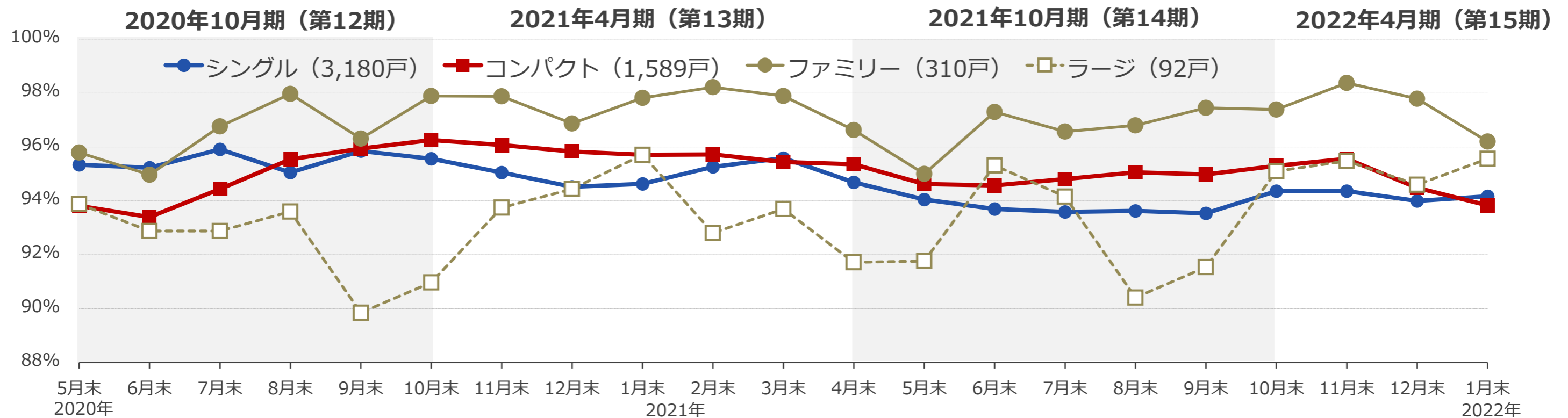
住居ポートフォリオ状況

住居全体の稼働率は96%台を安定して推移

▶ エリア別稼働率の月次推移 (2020年5月末以降)



▶ 東京23区の部屋タイプ別稼働率の月次推移 (2020年5月末以降)

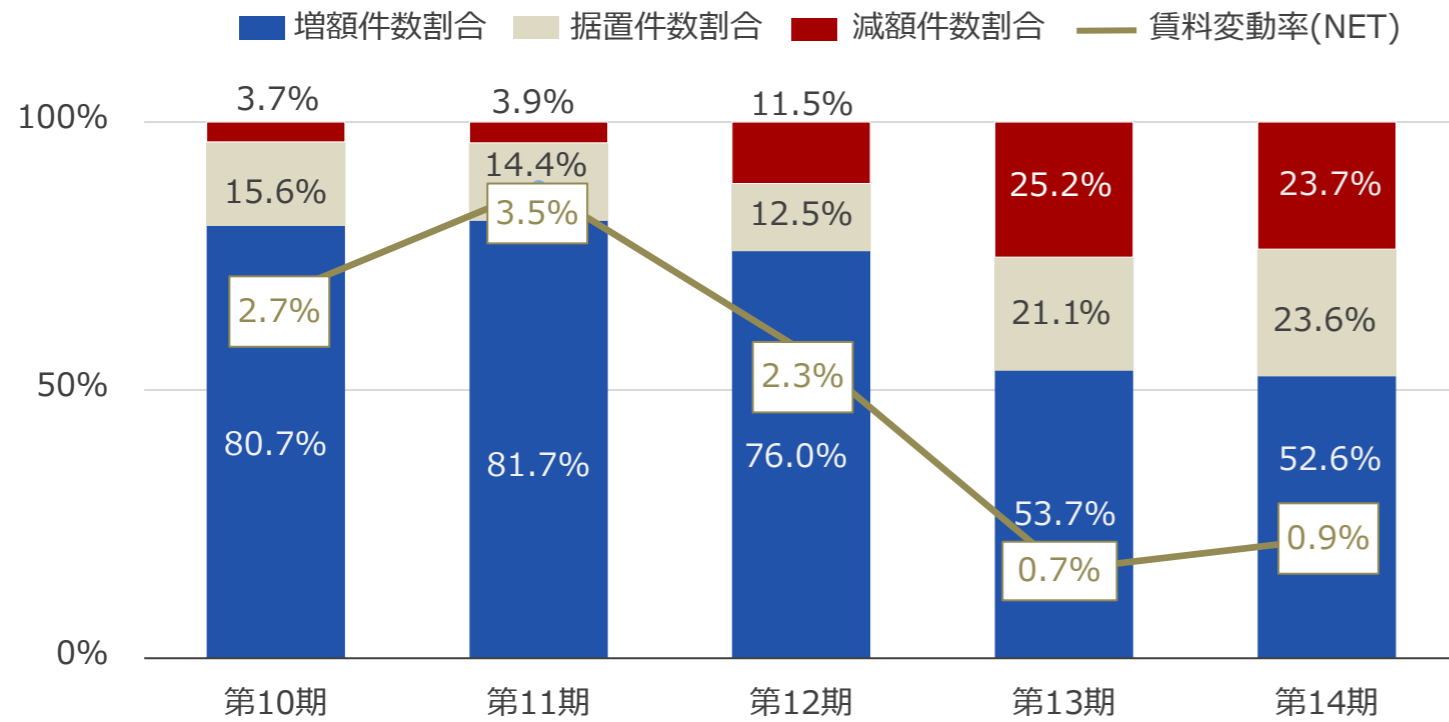


- ・ 「シングルタイプ」、「コンパクトタイプ」、「ファミリータイプ」、「ラージタイプ」の定義については、各用語についてをご参照ください。
- ・ 部屋タイプ別の戸数は、2022年1月末時点に記載しています。
- ・ 2021年11月末から2022年1月末については、本資料作成日現在において入手可能な情報を基に算出した数値であり、今後修正される可能性があります。

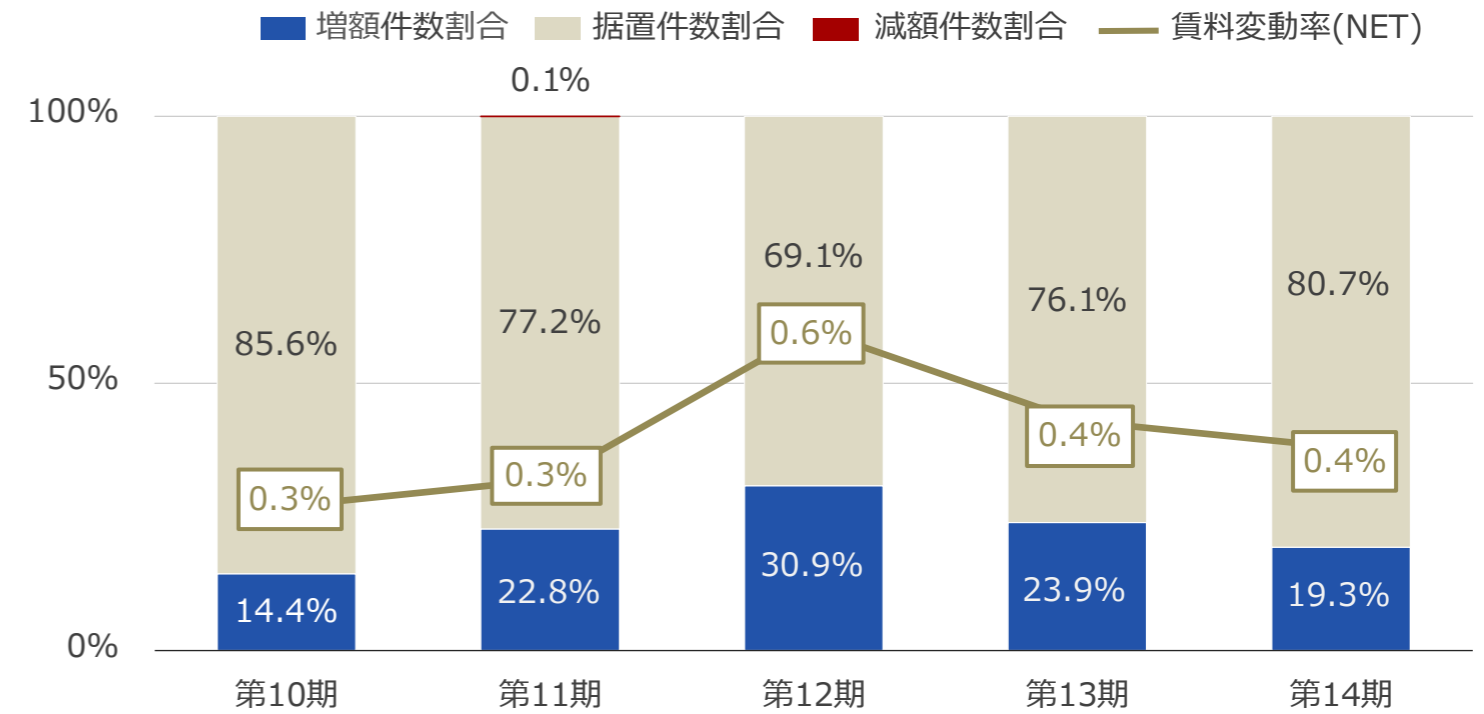
住居ポートフォリオの賃料動向

第14期において新規契約時の賃料変動率はプラスを維持 更新率は安定して推移

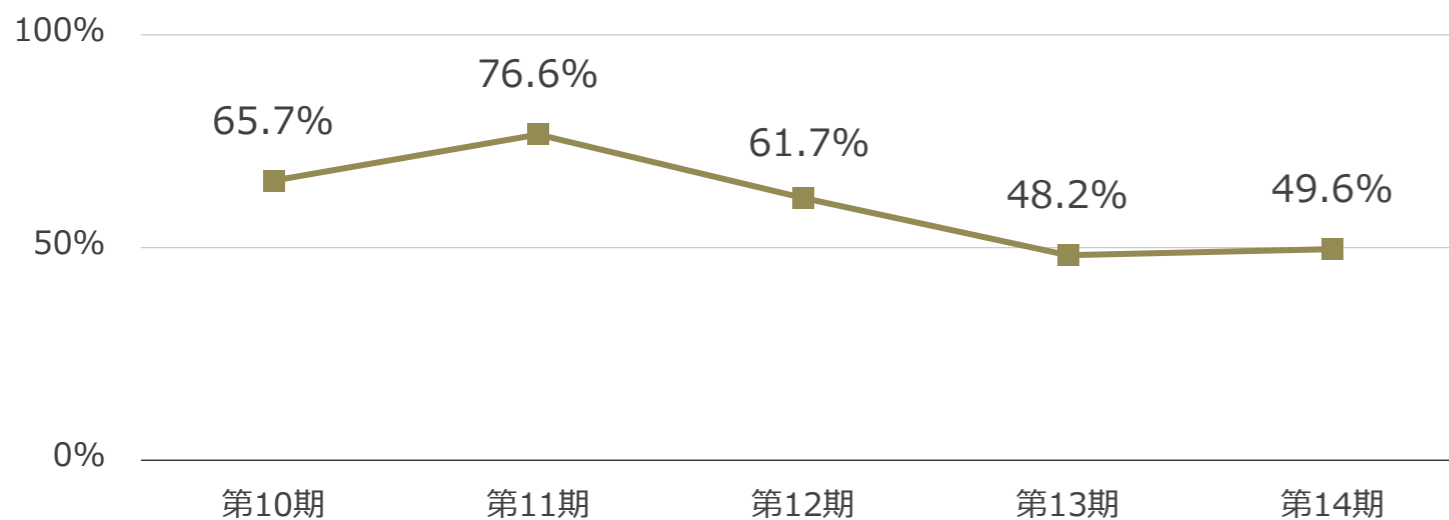
▶ 新規契約時の賃料動向



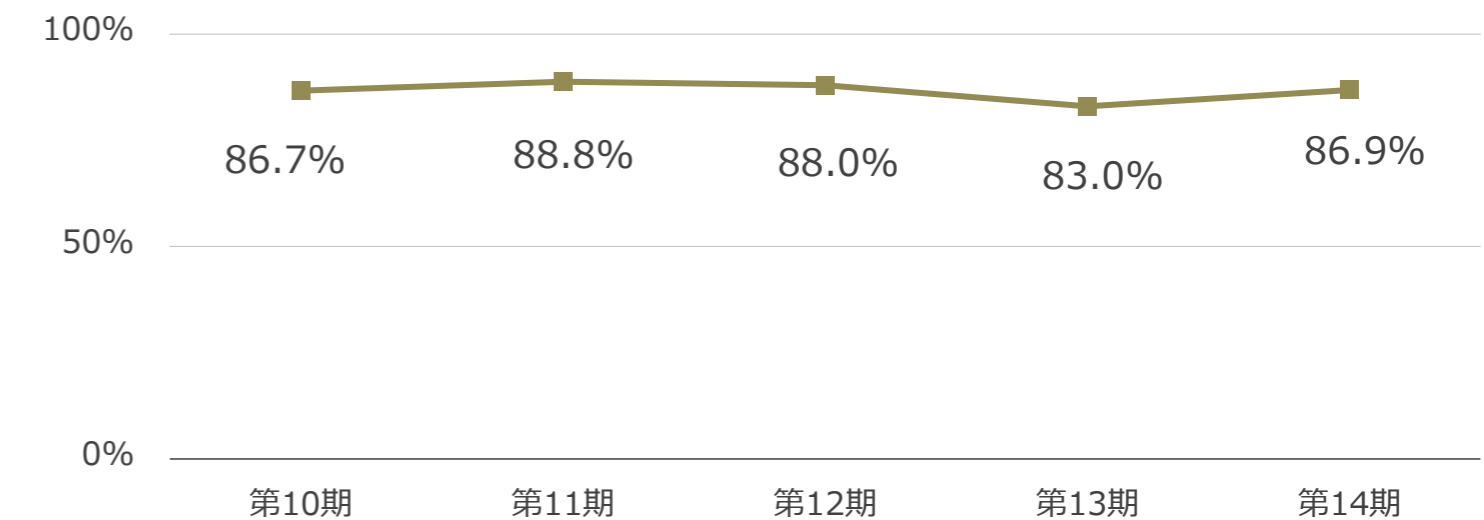
▶ 更新契約時の賃料動向



▶ 礼金取得率



▶ 更新率

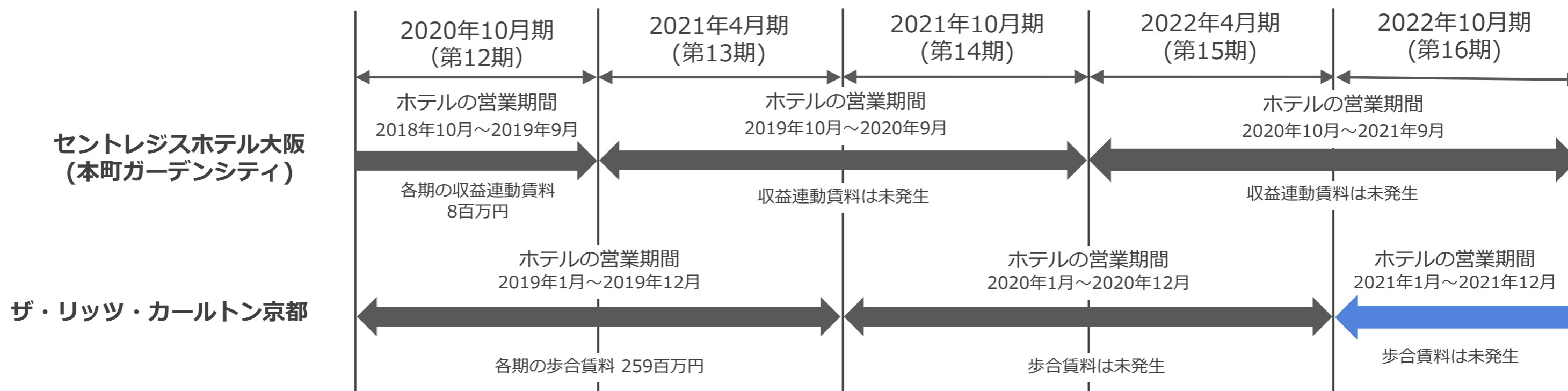


• 賃料動向は共益費込みの月額賃料で比較した数値で算出しています。

ホテルポートフォリオ状況

ザ・リッツ・カールトン京都は第14期以降、第16期まで歩合賃料が未発生

▶ ホテルの営業期間と収益の関係



▶ 各期におけるホテル賃料

ザ・リッツ・カールトン京都の第14期～第16期の歩合賃料の剥落分は、第13期実績との差額259百万円を内部留保を活用し各期で分配する方針

	第12期実績	第13期実績	第14期実績	第15期予想	第16期予想
セントレジスホテル大阪	410百万円	402百万円	402百万円	402百万円	402百万円
うち収益連動賃料の額	(8百万円)	(-百万円)	(-百万円)	(-百万円)	(-百万円)
うち固定賃料の額	(402百万円)	(402百万円)	(402百万円)	(402百万円)	(402百万円)
ザ・リッツ・カールトン京都	475百万円	475百万円	215百万円	215百万円	215百万円
うち歩合賃料の額	(259百万円)	(259百万円)	(-百万円)	(-百万円)	(-百万円)
うち固定賃料の額	(215百万円)	(215百万円)	(215百万円)	(215百万円)	(215百万円)

貸借対照表

	第13期 (2021年4月30日)		第14期 (2021年10月31日)			第13期 (2021年4月30日)		第14期 (2021年10月31日)	
資産の部					負債の部				
流動資産					流動負債				
現金及び預金	10,572,674		23,040,298		営業未払金	706,342		1,071,071	
信託現金及び信託預金	19,136,112		15,051,403		短期借入金	3,000,000		-	
営業未収入金	172,760		164,021		1年内償還予定の投資法人債	-		3,000,000	
前払費用	240,044		234,965		1年内返済予定の長期借入金	35,590,000		39,230,000	
その他	624		35,114		未払金	1,184,669		1,502,916	
貸倒引当金	△1,914		△1,914		未払費用	192,116		201,082	
流動資産合計	30,120,301		38,523,889		未払法人税等	583		582	
固定資産					固定負債				
有形固定資産					流動負債合計				
信託建物	176,427,935		172,993,457		投資法人債	32,500,000		31,500,000	
減価償却累計額	△17,338,960		△19,081,364		長期借入金	181,852,000		176,212,000	
信託建物 (純額)	159,088,974		153,912,093		信託預り敷金及び保証金	14,118,413		13,950,345	
信託構築物	1,598,252		1,570,228		デリバティブ債務	123,070		49,396	
減価償却累計額	△247,163		△270,436		その他	26,510		8,783	
信託構築物 (純額)	1,351,088		1,299,791		固定負債合計	228,619,994		221,720,526	
信託機械及び装置	2,249,222		2,277,190		負債合計	270,348,874		268,002,231	
減価償却累計額	△284,113		△330,564		純資産の部				
信託機械及び装置 (純額)	1,965,109		1,946,626		投資主資本				
信託車両運搬具	153		153		出資総額	149,210,081		149,210,081	
減価償却累計額	△134		△153		剰余金				
信託車両運搬具 (純額)	19		0		出資剰余金	128,598,415		128,598,415	
信託工具、器具及び備品	545,942		664,503		任意積立金				
減価償却累計額	△118,298		△158,552		圧縮積立金	649,425		726,488	
信託工具、器具及び備品 (純額)	427,644		505,950		一時差異等調整積立金	832,707		675,138	
信託土地	359,142,655		355,167,709		任意積立金合計	1,482,132		1,401,626	
有形固定資産合計	521,975,492		512,832,171		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	7,103,009		8,520,020	
無形固定資産					剰余金合計	137,183,557		138,520,062	
信託借地権	2,399,470		2,374,044		投資主資本合計	286,393,638		287,730,143	
その他	3,941		3,361		評価・換算差額等				
無形固定資産合計	2,403,411		2,377,406		繰延ヘッジ損益	△173,239		△87,376	
投資その他の資産					評価・換算差額等合計	△173,239		△87,376	
差入敷金及び保証金	790,715		801,516		純資産合計	286,220,398		287,642,766	
長期前払費用	596,753		564,888		負債純資産合計				
その他	458,272		358,970			556,569,273		555,644,998	
投資その他の資産合計	1,845,740		1,725,376						
固定資産合計	526,224,644		516,934,954						
繰延資産									
投資法人債発行費	131,998		136,439						
投資口交付費	92,328		49,715						
繰延資産合計	224,326		186,154						
資産合計	556,569,273		555,644,998						

損益計算書

(単位：千円)

	第13期 自 2020年 11月 1日 至 2021年 4月30日	第14期 自 2021年 5月 1日 至 2021年 10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	14,537,588	14,065,955
その他賃貸事業収入	387,419	408,122
不動産等売却益	130,080	2,817,273
営業収益合計	15,055,088	17,291,351
営業費用		
賃貸事業費用	5,706,053	5,769,153
不動産等売却損	-	364,362
資産運用報酬	1,029,670	1,308,717
資産保管手数料	10,368	10,398
一般事務委託手数料	48,207	48,320
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	284	-
その他営業費用	267,820	373,112
営業費用合計	7,066,004	7,877,666
営業利益	7,989,083	9,413,685
営業外収益		
受取利息	143	147
未払分配金戻入	915	649
営業外収益合計	1,059	797
営業外費用		
支払利息	640,664	647,886
投資法人債利息	72,701	77,935
融資関連費用	113,927	107,191
投資口交付費償却	42,613	42,613
投資法人債発行費償却	14,202	15,183
その他	2,419	3,046
営業外費用合計	886,528	893,857
経常利益	7,103,614	8,520,625
税引前当期純利益	7,103,614	8,520,625
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	7,103,009	8,520,020
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	7,103,009	8,520,020

ポートフォリオ一覧①

(2021年10月末日時点)

■ポートフォリオ概要

用途	物件数	PP物件数	PP比率(%) (取得価格ベース)	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	平均 築年数
オフィスビル	7物件	7物件	100.0	245,500	46.5	126,712.51	97.4	11.3年
住居	109物件	84物件	82.7	242,966	46.0	381,528.32	96.8	12.5年
ホテル	2物件	2物件	100.0	39,320	7.4	29,589.06	100.0	9.6年
合計	117物件	92物件	92.0	527,786	100.0	537,829.89	97.2	11.8年

■保有物件

物件 番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	竣工年月
O-001	★	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	71,950	13.6	38,577.99	95.5	2011年2月
O-002	★	御殿山SHビル	東京都品川区	51,500	9.8	19,999.97	100.0	2011年2月
O-003	★	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	44,000	8.3	29,657.53	100.0	2011年2月
O-004	★	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	大阪府大阪市	38,600	7.3	17,006.94	100.0	2010年5月
O-005	★	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8	4,554.52	100.0	2015年7月
O-006	★	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	6,350	1.2	4,442.75	100.0	2011年3月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	28,700	5.4	12,472.81	87.8	2006年1月
オフィスビル計				245,500	46.5	126,712.51	97.4	
R-001	★	エステメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	95.7	2005年2月
R-002	★	エステメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	90.3	2004年1月
R-003	★	エステメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	96.8	2003年6月
R-004	★	エステメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	92.1	2004年10月
R-005	★	エステメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	94.8	2004年2月
R-006	★	エステメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	92.2	2004年8月
R-007	★	エステメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	97.4	2004年7月
R-008		エステメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.5	3,741.01	96.7	2004年7月
R-010	★	エステメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	94.9	2005年11月
R-011	★	エステメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	92.4	2005年11月
R-012		エステメゾン巢鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	97.1	2007年2月
R-013	★	エステメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.6	4,613.04	94.7	2006年3月
R-014		エステメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	100.0	2006年2月
R-015	★	エステメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	98.4	2007年2月
R-016	★	エステメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	96.8	2006年3月
R-017	★	エステメゾン大井台坂	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	94.7	2006年8月
R-018		エステメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	96.5	2006年6月

物件 番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-019	★	エステメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	90.4	2006年8月
R-021		エステメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	1,910	0.4	2,824.86	94.3	2007年2月
R-022		エステメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	98.3	2007年2月
R-023		エステメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	98.5	2007年2月
R-027		エステメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	98.3	2007年11月
R-028	★	エステメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	94.9	2008年1月
R-030	★	エステメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.5	9,106.08	99.5	2007年11月
R-033	★	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	1,850	0.4	3,924.58	98.6	2007年12月
R-034	★	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	1,500	0.3	3,118.11	98.5	2008年2月
R-035	★	プライムメゾン菅場公園	愛知県名古屋市	801	0.2	2,163.98	100.0	2006年11月
R-036	★	エステメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	100.0	2008年1月
R-037	★	エステメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	94.1	2008年3月
R-038	★	シャームゾンステージ博多	福岡県福岡市	2,360	0.4	9,614.80	100.0	2005年1月
R-039	★	エステメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	100.0	2006年9月
R-040	★	エステメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	99.0	2005年2月
R-041	★	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	1,950	0.4	4,427.65	98.3	2008年10月
R-042	★	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	909	0.2	2,040.35	96.4	2007年2月
R-043	★	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	601	0.1	1,798.97	93.2	2006年6月
R-044	★	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	1,940	0.4	7,514.76	100.0	1996年2月
R-045	★	エステメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	94.9	2006年2月
R-046		エステメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	97.5	2004年9月
R-047	★	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	6,250	1.2	6,177.20	90.9	2006年2月
R-048	★	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	1,050	0.2	2,016.79	100.0	2008年8月
R-049	★	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	812	0.2	2,168.59	100.0	2007年7月
R-050	★	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	1,260	0.2	6,728.20	100.0	2005年8月
R-051	★	エステメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100.0	2006年2月
R-052	★	エステメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	88.1	2009年8月
R-053	★	エステメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	98.8	2010年2月
R-054		エステメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	96.8	2009年6月
R-055	★	エステメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	93.9	2007年11月
R-056	★	エステメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.5	2,675.11	93.9	2003年9月
R-057	★	エステメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	96.0	2009年4月
R-058	★	エステメゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	100.0	2009年11月
R-059		エステメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	96.0	2009年2月
R-060	★	エステメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	97.8	2009年5月
R-061		エステメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.4	2,023.72	98.9	2009年6月
R-062		エステメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	91.6	2009年10月

ポートフォリオ一覧②

(2021年10月末日時点)

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-063		エステメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	94.4	2009年 2月
R-064		エステメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	97.0	2009年 10月
R-065		エステメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	96.7	2009年 3月
R-066	★	エステメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.5	3,180.90	98.3	2010年 4月
R-067	★	エステメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	97.6	2009年 11月
R-068		エステメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	95.5	2010年 7月
R-069	★	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	1,580	0.3	1,650.66	89.3	2012年 11月
R-070	★	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	1,460	0.3	1,382.32	91.2	2012年 11月
R-071	★	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	1,960	0.4	1,819.90	97.3	2013年 3月
R-072	★	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2,910	0.6	2,512.91	95.9	2011年 1月
R-073	★	シャームゾンステージ秋葉原	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100.0	2006年 10月
R-074	★	エステメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	0.5	4,809.68	93.4	2007年 10月
R-075	★	エステメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.5	5,213.51	98.1	2006年 2月
R-076	★	エステメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	8,250	1.6	9,469.65	96.2	2008年 1月
R-077	★	エステメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	96.4	2007年 9月
R-078	★	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市	2,070	0.4	5,704.63	98.6	2007年 4月
R-079	★	エステメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	0.9	13,812.40	100.0	1999年 11月
R-080	★	プライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.4	2,180.78	97.7	2013年 5月
R-081	★	プライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	0.4	2,107.88	100.0	2014年 2月
R-082	★	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	0.6	7,360.37	91.0	2008年 12月
R-083	★	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	0.4	6,019.09	100.0	2009年 11月
R-084	★	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	0.2	4,102.08	95.3	2009年 10月
R-085	★	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2,309	0.4	10,268.74	98.7	2011年 2月
R-086	★	シャームゾンステージ八広	東京都墨田区	1,910	0.4	3,409.16	100.0	2011年 1月
R-087	★	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	0.8	3,010.66	99.2	2014年 6月
R-088		シャームゾンステージ金沢西泉	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100.0	2007年 9月
R-089		エステメゾン鶴の森	三重県四日市市	830	0.2	2,280.00	100.0	2009年 4月
R-091	★	シャームゾンステージ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	99.0	2010年 1月
R-092	★	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	4,870	0.9	5,461.13	97.8	2014年 6月
R-093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.1	15,341.68	98.9	2002年 2月
R-094	★	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.5	1,972.59	93.6	2014年 7月
R-095	★	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.6	2,879.20	97.4	2014年 12月
R-096		エステメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	100.0	2005年 8月
R-098	★	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	0.9	3,923.76	91.1	2015年 6月
R-099	★	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	0.8	4,099.04	88.0	2015年 10月
R-100	★	エステメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	100.0	2017年 2月
R-101	★	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	7,950	1.5	6,772.89	94.3	2016年 5月
R-102	★	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	0.7	3,921.35	93.5	2017年 1月

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	竣工年月
R-103	★	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	0.3	2,033.06	89.8	2016年 10月
R-104	★	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.5	1,779.17	91.6	2017年 1月
R-105	★	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	3,400	0.6	3,569.73	93.3	2011年 1月
R-106	★	エステメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	95.9	2008年 2月
R-108		エステメゾン井尻	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100.0	2008年 1月
R-109	★	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	0.4	1,387.12	89.5	2017年 10月
R-110	★	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	0.5	2,423.46	93.3	2018年 3月
R-111	★	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	0.4	2,259.40	95.8	2018年 11月
R-112	★	エステメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,020	0.6	6,808.84	100.0	1990年 7月
R-113		エステメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	660	0.1	1,731.52	100.0	2006年 2月
R-114		シャームゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市	865	0.2	2,552.40	100.0	2006年 1月
R-115		エステメゾン東別院	愛知県名古屋市	2,190	0.4	4,856.22	100.0	2009年 2月
R-116	★	エステメゾン萱場	愛知県名古屋市	900	0.2	2,170.80	96.2	2012年 2月
R-117	★	エステメゾン白壁南	愛知県名古屋市	660	0.1	1,240.28	100.0	2014年 1月
R-118	★	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2,580	0.5	1,991.72	98.3	2019年 12月
R-119	★	プライムメゾン目黒	東京都目黒区	2,310	0.4	1,335.62	92.6	2018年 8月
R-120	★	プライムメゾン両国	東京都墨田区	1,530	0.3	1,499.10	91.0	2019年 2月
住居計				242,966	46.0	381,528.32	96.8	
H-001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	17,200	3.3	18,092.98	100.0	2010年 5月
H-002	★	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	22,120	4.2	11,496.08	100.0	2013年 10月
ホテル計				39,320	7.4	29,589.06	100.0	

■ 第15期取得済物件

(2021年11月1日取得)

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	竣工年月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ (追加取得)	東京都港区	21,300	-	9,262.62	91.6	2006年 1月

(2022年2月1日取得)

物件番号	PP物件	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)	賃貸可能 面積 (㎡)	第14期末 稼働率 (%)	竣工年月
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
R-122	★	プライムメゾン板橋	東京都板橋区	4,800	-	4,557.89	86.6	2019年 2月

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

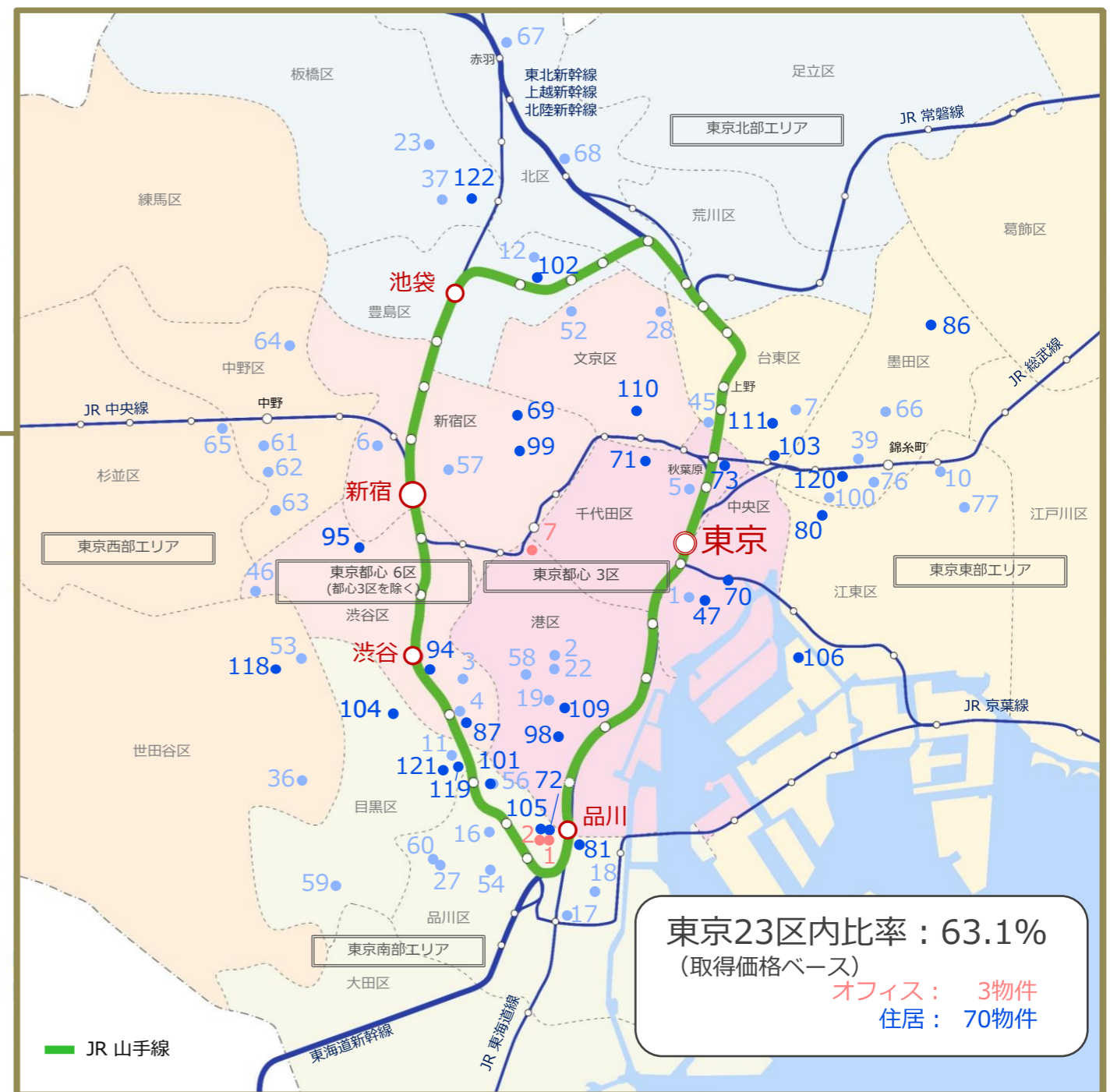
ポートフォリオMAP

2022年2月1日時点

全119 物件



■ 東京23区内 73 物件 ■ 東京23区外 3 物件 33, 40, 91



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

記載の数字は物件番号を表しています。

期末鑑定価額一覧①

(価格時点：2021年10月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元法			DCF法				鑑定NOI (百万円)	
		前期比	収益価格 (百万円)			直接還元利回り(%)	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	89,100	-	70,119	18,980	92,000	3.2	-	87,800	3.0	-	3.4	-	2,963
O-002	御殿山SHビル	61,700	-	49,606	12,093	63,200	3.3	-	61,000	3.3	-	3.5	-	2,063
O-003	本町南ガーデンシティ	56,000	△400	42,483	13,516	57,500	3.5	-	55,400	3.2	-	3.7	-	2,040
O-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	44,800	-	36,439	8,360	45,700	3.4	-	43,900	3.2	-	3.6	-	1,554
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	6,410	20	4,220	2,189	6,580	3.6	-	6,330	3.7	-	3.8	-	239
O-006	広小路ガーデンアベニュー	7,190	-	6,167	1,022	7,310	4.1	-	7,140	3.9	-	4.3	-	306
O-007	赤坂ガーデンシティ	30,000	-	28,700	1,299	30,600	3.4	-	29,700	3.2	-	3.6	-	1,033
オフィスビル計		295,200	△380	237,737	57,462	302,890	-	-	291,270	-	-	-	-	10,201
R-001	エスティメゾン銀座	7,320	200	6,471	848	7,560	3.5	△ 0.1	7,220	3.7	△ 0.1	3.7	△ 0.1	272
R-002	エスティメゾン麻布永坂	1,940	30	1,763	176	2,000	3.6	△ 0.1	1,920	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	76
R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	2,340	70	2,020	319	2,400	3.6	△ 0.1	2,320	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	89
R-004	エスティメゾン恵比寿	920	4	918	1	946	3.5	△ 0.1	909	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	35
R-005	エスティメゾン神田	1,850	50	1,554	295	1,890	3.6	△ 0.1	1,830	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	70
R-006	エスティメゾン北新宿	1,770	20	1,539	230	1,800	3.8	△ 0.1	1,760	3.8	△ 0.1	4.0	△ 0.1	70
R-007	エスティメゾン浅草駒形	2,450	20	2,092	357	2,490	3.8	△ 0.1	2,430	3.8	△ 0.1	4.0	△ 0.1	98
R-008	エスティメゾン川崎	2,760	60	2,403	356	2,810	3.9	△ 0.1	2,740	3.9	△ 0.1	4.1	△ 0.1	114
R-010	エスティメゾン亀戸	1,880	40	1,495	384	1,910	4.0	△ 0.1	1,870	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	81
R-011	エスティメゾン目黒	1,270	20	1,072	197	1,290	3.5	△ 0.1	1,240	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	47
R-012	エスティメゾン巣鴨	1,830	30	1,595	234	1,870	3.7	△ 0.1	1,790	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	72
R-013	エスティメゾン京橋	3,070	-	2,956	113	3,110	4.3	△ 0.1	3,050	4.2	△ 0.1	4.4	△ 0.1	139
R-014	エスティメゾン白楽	976	4	891	84	990	4.2	△ 0.1	970	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	45
R-015	エスティメゾン南堀江	1,140	10	1,040	99	1,160	4.0	△ 0.1	1,120	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	50
R-016	エスティメゾン五反田	3,500	60	3,039	460	3,520	3.9	△ 0.1	3,490	3.6	△ 0.1	4.1	△ 0.1	142
R-017	エスティメゾン大井仙台坂	3,000	50	2,725	274	3,060	3.7	△ 0.1	2,980	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	118
R-018	エスティメゾン品川シーサイド	2,470	50	2,116	353	2,520	3.7	△ 0.1	2,420	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	96
R-019	エスティメゾン南麻布	1,380	10	1,285	94	1,410	3.4	△ 0.1	1,340	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	50
R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	2,420	70	1,909	510	2,460	3.9	△ 0.1	2,370	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	97
R-022	エスティメゾン麻布十番	3,040	40	2,714	325	3,100	3.4	△ 0.1	2,970	3.2	△ 0.1	3.6	△ 0.1	106
R-023	エスティメゾン板橋本町	1,030	30	902	127	1,050	3.8	△ 0.1	1,010	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	42
R-027	エスティメゾン武蔵小山	1,190	20	1,015	174	1,210	3.8	△ 0.1	1,160	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	47
R-028	エスティメゾン千駄木	800	18	678	121	814	3.8	△ 0.1	785	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	33
R-030	エスティメゾン博多東	2,560	-	2,233	326	2,590	4.6	△ 0.1	2,540	4.6	△ 0.1	4.7	△ 0.1	129
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	2,120	110	1,778	341	2,130	4.3	△ 0.1	2,110	4.2	△ 0.1	4.5	△ 0.1	98
R-034	プライムメゾン東桜	1,660	40	1,433	226	1,670	4.3	△ 0.1	1,650	4.2	△ 0.1	4.5	△ 0.1	76
R-035	プライムメゾン萱場公園	925	19	824	100	930	4.5	△ 0.1	923	4.4	△ 0.1	4.7	△ 0.1	45
R-036	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	871	14	762	108	890	3.8	△ 0.1	863	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	36
R-037	エスティメゾン板橋C 6	2,830	40	2,478	351	2,870	3.9	△ 0.1	2,810	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	118
R-038	シャームゾンステージ博多	2,740	120	2,405	334	2,730	4.5	△ 0.1	2,750	3.9	△ 0.1	4.7	△ 0.1	137
R-039	エスティメゾン錦糸町	1,350	30	1,208	141	1,370	3.9	△ 0.1	1,340	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	57
R-040	エスティメゾン武蔵小金井	2,090	60	1,747	342	2,140	3.9	△ 0.1	2,070	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	85
R-041	プライムメゾン御器所	2,140	60	1,968	171	2,160	4.3	△ 0.1	2,130	4.3	△ 0.1	4.5	△ 0.1	99
R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	1,060	20	875	184	1,070	4.1	△ 0.1	1,040	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	45
R-043	プライムメゾン北田辺	671	14	622	48	679	4.4	△ 0.1	662	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	32
R-044	プライムメゾン百道浜	2,150	40	1,912	237	2,160	4.5	△ 0.1	2,140	4.4	0.1	4.7	△ 0.1	109
R-045	エスティメゾン秋葉原	2,060	10	1,907	152	2,090	3.9	△ 0.1	2,050	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	86
R-046	エスティメゾン笹塚	3,780	100	3,386	393	3,850	3.7	△ 0.1	3,750	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	145
R-047	プライムメゾン銀座イースト	7,000	170	6,058	941	7,090	3.7	△ 0.1	6,960	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	270

期末鑑定価額一覧②

(価格時点：2021年10月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法				鑑定NOI(百万円)	
		前期比	収益価格(百万円)			直接還元利回り(%)	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-048	プライムメゾン高見	1,160	30	1,069	90	1,170	4.1	△ 0.1	1,150	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	51
R-049	プライムメゾン矢田南	891	12	853	37	896	4.5	△ 0.1	889	4.4	△ 0.1	4.7	△ 0.1	42
R-050	プライムメゾン照葉	1,320	-	1,178	141	1,320	4.8	-	1,320	4.6	-	5.0	-	74
R-051	エスティメゾン東白壁	1,730	50	1,622	107	1,740	4.4	△ 0.1	1,720	4.3	△ 0.1	4.6	△ 0.1	79
R-052	エスティメゾン千石	1,470	20	1,331	138	1,500	3.6	△ 0.1	1,460	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	56
R-053	エスティメゾン代沢	2,510	70	2,223	286	2,560	3.6	△ 0.1	2,490	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	94
R-054	エスティメゾン戸越	1,950	70	1,724	225	1,990	3.7	△ 0.1	1,930	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	76
R-055	エスティメゾン西天満	1,730	20	1,617	112	1,760	4.1	△ 0.1	1,710	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	76
R-056	エスティメゾン白金台	2,930	140	2,377	552	2,980	3.6	△ 0.1	2,880	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	111
R-057	エスティメゾン東新宿	1,860	50	1,608	251	1,900	3.7	△ 0.1	1,840	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	73
R-058	エスティメゾン元麻布	1,710	60	1,512	197	1,740	3.5	△ 0.1	1,690	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	62
R-059	エスティメゾン都立大学	919	25	841	77	941	3.6	△ 0.1	910	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	35
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	1,130	20	999	130	1,140	3.7	△ 0.1	1,120	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	43
R-061	エスティメゾン中野	2,010	50	1,820	189	2,040	3.7	△ 0.1	1,990	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	79
R-062	エスティメゾン新中野	1,070	-	984	85	1,090	3.8	△ 0.1	1,060	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	43
R-063	エスティメゾン中野富士見町	1,050	-	953	96	1,070	3.8	△ 0.1	1,040	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	42
R-064	エスティメゾン哲学堂	1,240	10	1,114	125	1,250	3.8	△ 0.1	1,230	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	49
R-065	エスティメゾン高円寺	1,270	40	1,127	142	1,300	3.7	△ 0.1	1,250	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	49
R-066	エスティメゾン押上	2,670	40	2,410	259	2,700	3.9	△ 0.1	2,650	3.9	△ 0.1	4.1	△ 0.1	110
R-067	エスティメゾン赤羽	3,550	60	3,131	418	3,610	3.9	△ 0.1	3,530	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	147
R-068	エスティメゾン王子	1,850	40	1,577	272	1,880	3.9	△ 0.1	1,830	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	76
R-069	プライムメゾン早稲田	1,810	40	1,512	297	1,850	3.5	△ 0.1	1,770	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	67
R-070	プライムメゾン八丁堀	1,620	20	1,390	229	1,650	3.5	△ 0.1	1,590	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	59
R-071	プライムメゾン神保町	2,070	50	1,877	192	2,090	3.8	△ 0.1	2,060	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	3,200	100	2,874	325	3,180	3.6	△ 0.1	3,210	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	118
R-073	シャームゾンステージ秋葉原	608	13	542	65	618	3.8	△ 0.1	603	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	25
R-074	エスティメゾン葵	2,510	30	2,361	148	2,540	4.3	△ 0.1	2,490	4.3	△ 0.1	4.5	△ 0.1	115
R-075	エスティメゾン薬院	2,570	60	2,571	△1	2,620	4.1	△ 0.1	2,550	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	114
R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	9,500	240	7,957	1,542	9,670	3.7	△ 0.1	9,330	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	369
R-077	エスティメゾン大島	10,200	290	8,343	1,856	10,400	3.7	△ 0.1	10,000	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	397
R-078	プライムメゾン富士見台	2,180	20	2,170	9	2,210	4.6	△ 0.1	2,170	4.4	△ 0.1	4.8	△ 0.1	108
R-079	エスティメゾン鶴舞	4,960	80	4,545	414	5,020	4.7	△ 0.1	4,930	4.5	△ 0.1	4.9	△ 0.1	249
R-080	プライムメゾン森下	2,130	70	1,841	288	2,160	3.8	△ 0.1	2,110	3.8	△ 0.1	4.0	△ 0.1	85
R-081	プライムメゾン品川	2,170	50	1,895	274	2,210	3.7	△ 0.1	2,150	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	83
R-082	プライムメゾン大通公園	3,120	30	3,052	67	3,150	4.4	△ 0.1	3,080	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	155
R-083	プライムメゾン南2条	1,890	60	1,820	69	1,910	4.5	△ 0.1	1,870	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	100
R-084	プライムメゾン鴨々川	1,180	30	1,197	△17	1,190	4.5	△ 0.1	1,170	4.3	△ 0.1	4.7	△ 0.1	63
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	2,424	29	2,163	260	2,310	4.8	△ 0.1	2,280	4.6	△ 0.1	4.9	△ 0.1	128
R-086	シャームゾンステージ八広	2,030	40	1,825	204	2,060	4.1	△ 0.1	2,020	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	88
R-087	プライムメゾン恵比寿	5,170	140	4,265	904	5,280	3.3	△ 0.1	5,060	3.1	△ 0.1	3.5	△ 0.1	178
R-088	シャームゾンステージ金沢西泉	956	△84	1,012	△56	971	5.1	-	950	4.9	-	5.3	-	55
R-089	エスティメゾン鶴の森	813	-	772	40	825	5.2	-	808	5.0	-	5.4	-	46
R-091	シャームゾンステージ日野	1,480	30	1,308	171	1,490	4.4	△ 0.1	1,480	4.2	△ 0.1	4.5	△ 0.1	69
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	5,010	100	4,642	367	5,100	3.9	△ 0.1	4,920	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	209
R-093	神戸女子学生会館	5,870	△450	5,319	550	5,930	4.7	△ 0.1	5,810	4.5	△ 0.1	4.9	△ 0.1	320
R-094	プライムメゾン渋谷	2,660	50	2,385	274	2,710	3.5	△ 0.1	2,600	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	97
R-095	プライムメゾン初台	3,200	△80	2,921	278	3,260	3.6	△ 0.1	3,130	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	121

期末鑑定価額一覧③

(価格時点：2021年10月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		期末帳簿価額(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法				鑑定NOI(百万円)	
		前期比	収益価格(百万円)			直接還元利回り(%)		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-096	エステイメゾン上町台	1,150	20	1,065	84	1,160	4.2	△ 0.1	1,150	3.9	△ 0.1	4.4	△ 0.1	50
R-098	プライムメゾン白金高輪	5,470	90	4,796	673	5,580	3.5	△ 0.1	5,350	3.3	△ 0.1	3.7	△ 0.1	198
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	4,270	-	4,115	154	4,360	3.7	△ 0.1	4,230	3.5	△ 0.1	3.9	△ 0.1	165
R-100	エステイメゾン森下	709	20	633	75	718	4.0	△ 0.1	705	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	28
R-101	プライムメゾン白金台タワー	10,300	300	7,939	2,360	10,600	3.5	△ 0.1	10,200	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	373
R-102	プライムメゾン大塚	4,510	80	3,687	822	4,610	3.7	△ 0.1	4,470	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	173
R-103	プライムメゾン浅草橋	2,060	50	1,678	381	2,100	3.7	△ 0.1	2,040	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	78
R-104	プライムメゾン代官山	3,170	80	2,520	649	3,250	3.5	△ 0.1	3,140	3.6	△ 0.1	3.7	△ 0.1	115
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	4,360	130	3,412	947	4,460	3.6	△ 0.1	4,320	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	164
R-106	エステイメゾン豊洲レジデンス	7,160	90	5,854	1,305	7,360	-	-	7,070	4.0	△ 0.1	-	-	355
R-108	エステイメゾン井尻	421	2	393	27	425	4.5	-	419	4.3	-	4.7	-	21
R-109	プライムメゾン三田綱町	2,330	70	2,047	282	2,370	3.8	△ 0.1	2,310	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	91
R-110	プライムメゾン本郷	2,830	80	2,605	224	2,870	3.8	△ 0.1	2,810	3.6	△ 0.1	4.0	△ 0.1	111
R-111	プライムメゾン蔵前	2,410	70	2,193	216	2,440	3.9	△ 0.1	2,390	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	96
R-112	エステイメゾン横浜青葉台	3,330	90	3,020	309	1,570	4.3	△ 0.1	1,540	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	152
						1,810	4.4	△ 0.1	1,760	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	662	-	671	△9	672	5.0	-	657	4.8	-	5.2	-	37
R-114	シャームズステージ広瀬通	909	20	876	32	919	4.4	△ 0.1	904	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	45
R-115	エステイメゾン東別院	2,200	-	2,275	△75	2,220	4.4	-	2,190	4.2	-	4.6	-	104
R-116	エステイメゾン萱場	946	-	938	7	957	4.6	-	941	4.4	-	4.8	-	46
R-117	エステイメゾン白壁南	682	-	686	△4	689	4.4	-	679	4.2	-	4.6	-	31
R-118	プライムメゾン下北沢	2,580	-	2,655	△75	2,650	3.5	-	2,550	3.6	-	3.7	-	93
R-119	プライムメゾン目黒	2,310	-	2,368	△58	2,370	3.5	-	2,290	3.6	-	3.7	-	83
R-120	プライムメゾン両国	1,540	-	1,585	△45	1,570	3.7	-	1,520	3.8	-	3.9	-	58
住居計		270,013	4,710	238,481	31,531	274,500	-	-	266,947	-	-	-	-	11,248
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	18,000	-	16,819	1,180	18,300	3.6	-	17,700	3.4	-	3.8	-	667
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	22,295	△49	22,169	125	22,834	3.5	-	22,050	3.2	-	3.6	-	919
ホテル計		40,295	△49	38,988	1,306	41,134	-	-	39,750	-	-	-	-	1,587
ポートフォリオ合計		605,508	4,281	515,206	90,301	618,524	-	-	597,967	-	-	-	-	23,037

■ 第15期取得済物件 (2021年11月1日取得)

(価格時点：2021年9月1日)

物件番号	物件名称	不動産鑑定評価額(百万円)	取得価格(百万円)	含み損益(百万円)	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(%)	
O-007	赤坂ガーデンシティ(追加取得部分)	21,700	21,300	400	22,700	3.4	21,200	3.2	3.6	769

(2022年2月1日取得)

(価格時点：2021年10月末日)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)		取得価格(百万円)	含み損益(百万円)	直接還元法			DCF法			鑑定NOI(百万円)		
		取得公表時比	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(%)			
						取得公表時比	取得公表時比		取得公表時比	取得公表時比				
R-121	プライムメゾン中目黒	10,300	-	10,000	300	10,600	3.5	-	10,200	3.6	-	3.7	-	373
R-122	プライムメゾン板橋	4,810	-	4,800	10	4,920	3.7	-	4,760	3.8	-	3.9	-	185

- 「期末算定価額」、「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ています。
- 「前期比」の算出にあたっては、2021年4月期末時点と2021年10月期末時点の比較を記載し、2021年9月1日に取得した物件については、取得時において入手している鑑定評価書の価格時点と2021年10月期末時点の比較を記載しています。オフィスビル計、住居計、ホテル計及びポートフォリオ合計については、増減額の合計を記載しています。

投資主の状況

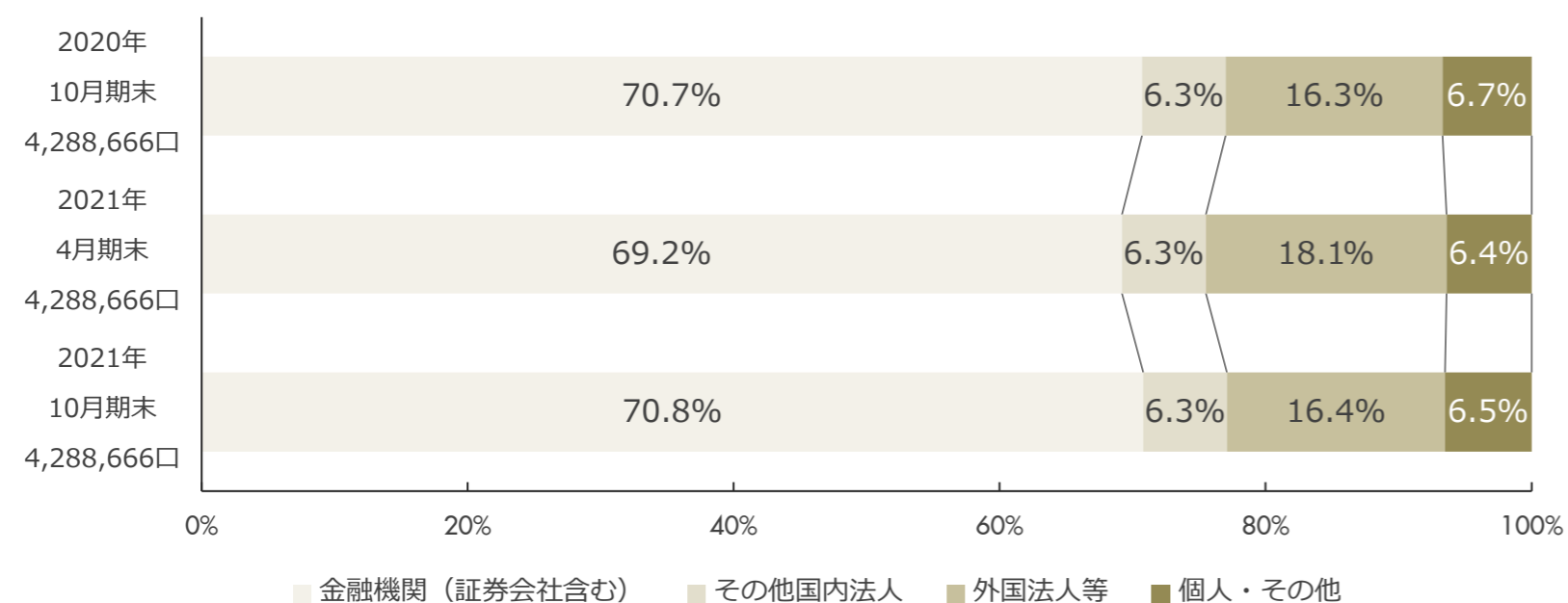
■ 所有者別投資口数

所有者区分	2021年4月期末		2021年10月期末		増減	
	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	比率 (%)	投資口数 (口)	(pt.)
個人・その他	276,300	6.4	278,161	6.5	+1,861	+0.1
金融機関	2,858,920	66.7	2,770,037	64.6	△88,883	△2.1
都市銀行	—	—	—	—	—	—
地方銀行	392,239	9.1	367,549	8.6	△24,690	△0.5
信託銀行	2,115,567	49.3	2,060,676	48.0	△54,891	△1.3
生命保険会社	84,500	2.0	80,195	1.9	△4,305	△0.1
損害保険会社	14,300	0.3	—	—	△14,300	△0.3
信用金庫	106,624	2.5	106,090	2.5	△534	—
その他	145,690	3.4	155,527	3.6	+9,837	+0.2
その他国内法人	271,375	6.3	271,440	6.3	+65	—
外国法人等	774,499	18.1	703,511	16.4	△70,988	△1.7
証券会社	107,572	2.5	265,517	6.2	+157,945	+3.7
合計	4,288,666	100.0	4,288,666	100.0	—	—

■ 所有者別投資主数

所有者区分	2021年4月期末		2021年10月期末		増減
	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)
個人・その他	18,107	95.6	17,788	95.4	△319
金融機関	198	1.0	196	1.1	△2
都市銀行	—	—	—	—	—
地方銀行	50	0.3	48	0.3	△2
信託銀行	10	0.1	10	0.1	—
生命保険会社	8	0.0	7	0.0	△1
損害保険会社	1	0.0	—	—	△1
信用金庫	63	0.3	62	0.3	△1
その他	66	0.3	69	0.4	+3
その他国内法人	334	1.8	327	1.8	△7
外国法人等	278	1.5	300	1.6	+22
証券会社	25	0.1	26	0.1	+1
合計	18,942	100.0	18,637	100.0	△305

■ 所有者別投資口数の推移 (投資口数ベース)



■ 投資主上位5社 (2021年10月期(第14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)	973,034	22.7%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	725,159	16.9%
積水ハウス株式会社	200,750	4.7%
野村信託銀行株式会社(投信口)	154,911	3.6%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	132,291	3.1%

資産運用会社の概要

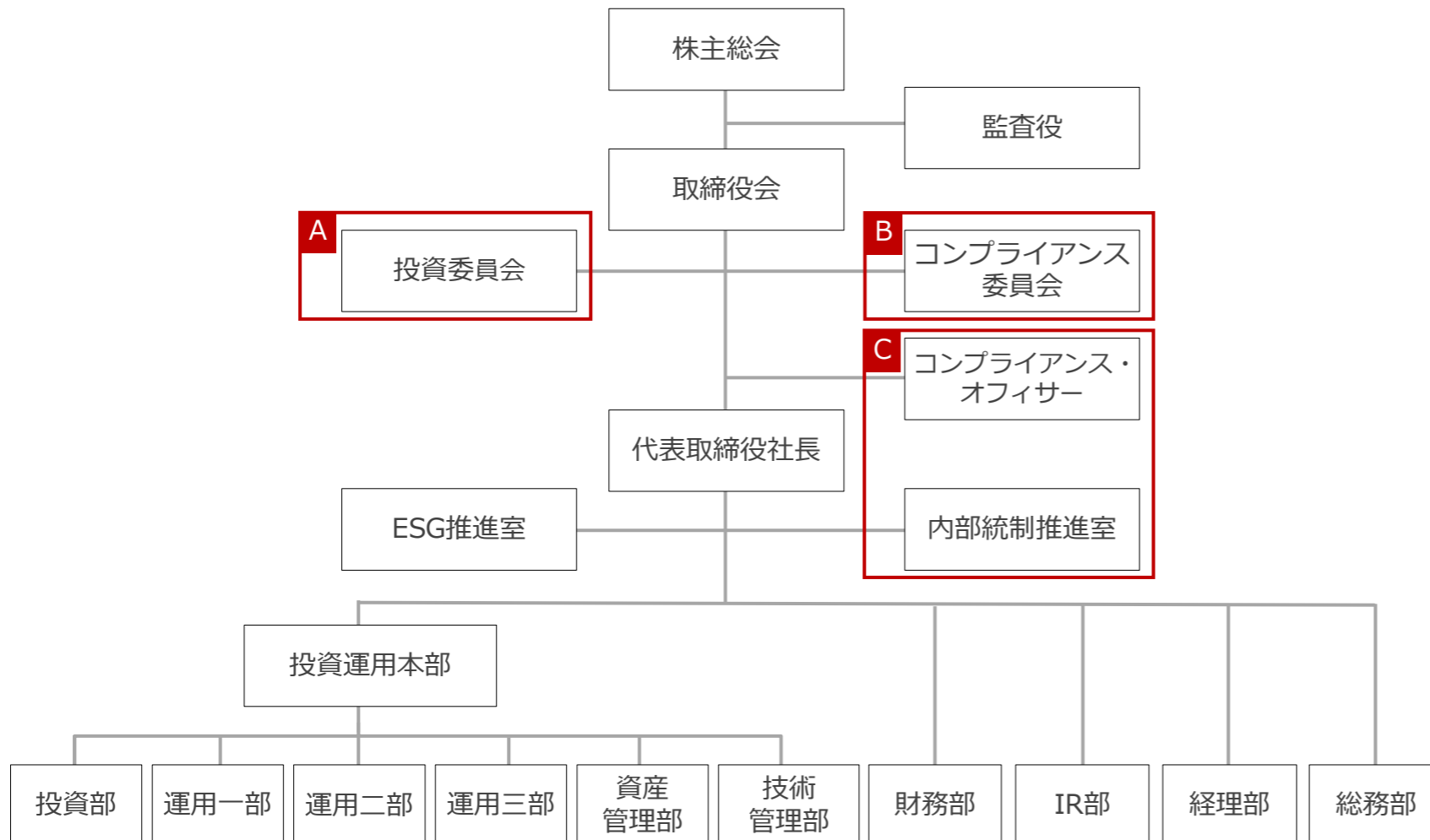
■ 資産運用会社の概要



代表取締役社長
阿部 亨

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
資本金	400百万円
役員数	63名 (2021年12月末日時点)
株主	積水ハウス株式会社 (100%)
免許等	宅地建物取引業 東京都知事(2) 第96411号
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号
	金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第2791号

■ 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% (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。

■ コンプライアンス体制

A 運用方針その他の資産運用に関する事項等を審議し、決定する機関

投資委員会
 代表取締役社長(委員長)及び取締役としての地位を有するコンプライアンス・オフィサーを含む全常勤取締役、ESG推進室長、投資運用本部長、財務部長、IR部長、経理部長、総務部長及び内部統制推進室長並びに外部委員^注をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。

注：本資料の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役職員又は利害関係者との間に特別の利害関係を有していない、不動産鑑定士1名及び弁護士1名の計2名が外部委員として選任されています。

B 資産運用におけるコンプライアンスに関する事項を審議し、決定する機関

コンプライアンス委員会
 コンプライアンス・オフィサー(委員長)、代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員^注をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。

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

C コンプライアンスを担当する機関

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

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

積水ハウス・リート投資法人(SHR)のウェブサイト

最新情報に加え、様々なコンテンツをご提供しています。

積水ハウス・リート

検索

積水ハウス・リート投資法人 証券コード：3309

2022年02月21日 15:00現在 (リアルタイム) 取引値 **76,700** 円 前日比 **-500** 円 出新高 (20分遅れ) **4,908** 口

- ▶ 投資法人について
- ▶ 投資法人の特徴
- ▶ ポートフォリオ
- ▶ 財務情報
- ▶ IR情報
- ▶ ESGへの取組み
- ▶ 個人投資家の皆様へ
- ▶ IRメール配信

ご登録頂くと最新情報をメールにてお届けします



最新情報

2022年 2月 8日 お知らせ 株式会社日本格付研究所 (JCR) よりAA(安定的)の発行体格付を維持する旨が公表されました。

ESGレポート

> 詳細はこちら



フォトギャラリー

> 詳細はこちら



個人投資家向け
特設サイト

> 詳細はこちら



J-REITや積水ハウス・リート投資法人の
特徴をご説明しています

各用語について

P.5

- 「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。

P.6

- 「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。

P.9

- 「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。本資料において同じです。

P.10

- 「本町ガーデンシティ」については、特段の記載がない限り、用途別の数値の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分をそれぞれ1物件として算出し、ポートフォリオ全体の数値の算出にあたっては建物全体を1物件として算出しています。本資料において同じです。

P.14

- 「期中平均稼働率」は、各月末毎の実績稼働率の平均値を記載しています。

P.23

- 「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.34～P.36をご参照下さい。

P.24

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

P.26

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

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

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

各用語について

P. 31~P.32

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

P. 34~P.36

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

<本資料の説明にあたって>

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

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

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

-
- 本資料は情報提供を目的としたものであり、有価証券、商品又は取引についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。積水ハウス・リート投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。
 - 本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、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証券の価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財政状態の悪化により損失を被ることがあります。詳しくは、積水ハウス・リート投資法人の有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。
 - 積水ハウス・リート投資法人及び積水ハウス・アセットマネジメント株式会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。
 - なお、本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

資産運用会社：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
