

Appendix

貸借対照表

	第9期 (2019年4月30日)	第10期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,657,644	7,551,248
信託現金及び信託預金	13,301,529	17,134,730
営業未収入金	157,133	196,322
前払費用	168,285	198,915
その他	212,703	153,267
貸倒引当金	△973	△778
流動資産合計	21,496,324	25,233,705
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	158,892,235	172,504,565
減価償却累計額	△8,236,920	△10,454,347
信託建物 (純額)	150,655,315	162,050,217
信託構築物	1,500,004	1,564,478
減価償却累計額	△121,928	△152,627
信託構築物 (純額)	1,378,076	1,411,851
信託機械及び装置	2,153,877	2,193,249
減価償却累計額	△91,694	△133,771
信託機械及び装置 (純額)	2,062,182	2,059,477
信託車両運搬具	-	153
減価償却累計額	-	△19
信託車両運搬具 (純額)	-	134
信託工具、器具及び備品	117,224	214,116
減価償却累計額	△10,983	△24,980
信託工具、器具及び備品 (純額)	106,240	189,135
信託土地	295,079,081	352,572,801
信託建設仮勘定	98,534	5,494
有形固定資産合計	449,379,431	518,289,113
無形固定資産		
信託借地権	2,501,173	2,475,748
その他	6,894	5,442
無形固定資産合計	2,508,068	2,481,190
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	790,700	790,700
長期前払費用	396,558	498,514
その他	373,282	403,137
投資その他の資産合計	1,560,540	1,692,352
固定資産合計	453,448,040	522,462,655
繰延資産		
投資法人債発行費	26,285	65,615
投資口交付費	14,755	227,653
繰延資産合計	41,040	293,268
資産合計	474,985,405	547,989,630

	第9期 (2019年4月30日)	第10期 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	751,690	974,618
短期借入金	6,500,000	13,000,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	20,792,500	27,892,500
未払金	986,348	1,205,134
未払費用	189,758	196,924
未払法人税等	590	588
前受金	309,077	431,905
デリバティブ債務	27,894	50,959
その他	189,700	269,336
流動負債合計	31,747,560	46,021,967
固定負債		
投資法人債	11,000,000	17,500,000
長期借入金	174,640,000	183,850,000
信託預り敷金及び保証金	11,148,044	13,836,639
デリバティブ債務	515,034	424,718
その他	239,015	163,835
固定負債合計	197,542,094	215,775,192
負債合計	229,289,654	261,797,160
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	110,189,294	149,210,081
剰余金		
出資剰余金	128,598,415	128,598,415
任意積立金		
一時差異等調整積立金	1,556,827	1,454,196
任意積立金合計	1,556,827	1,454,196
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,894,142	7,405,454
剰余金合計	136,049,385	137,458,066
投資主資本合計	246,238,679	286,668,148
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△542,929	△475,678
評価・換算差額等合計	△542,929	△475,678
純資産合計	245,695,750	286,192,469
負債純資産合計	474,985,405	547,989,630

※ 本書の日付現在において、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく計算書類の監査手続は終了してはいますが、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

損益計算書

(単位：千円)

	第9期 自 2018年 11月 1日 至 2019年 4月30日	第10期 自 2019年 5月 1日 至 2019年 10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	12,085,814	13,539,686
その他賃貸事業収入	284,165	339,644
不動産等売却益	-	804,126
営業収益合計	12,369,980	14,683,458
営業費用		
賃貸事業費用	4,643,232	5,124,966
資産運用報酬	826,100	1,036,070
資産保管手数料	9,083	9,344
一般事務委託手数料	42,953	43,689
役員報酬	3,600	3,600
貸倒引当金繰入額	483	226
その他営業費用	216,612	239,489
営業費用合計	5,742,066	6,457,387
営業利益	6,627,913	8,226,071
営業外収益		
受取利息	111	106
未払分配金戻入	1,135	1,415
還付消費税等	30,680	49,005
その他	-	684
営業外収益合計	31,927	51,211
営業外費用		
支払利息	607,995	672,439
投資法人債利息	48,755	53,448
融資関連費用	89,904	93,436
投資口交付費償却	14,384	42,905
投資法人債発行費償却	2,919	5,212
その他	1,135	3,779
営業外費用合計	765,094	871,223
経常利益	5,894,747	7,406,059
税引前当期純利益	5,894,747	7,406,059
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	5,894,142	7,405,454
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,894,142	7,405,454

※ 本書の日付現在において、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく計算書類の監査手続は終了していますが、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

一時差異等調整積立金(RTA)及び圧縮積立金の活用方針

一時差異等調整積立金(RTA)は税会不一致への対応を優先し、分配金水準の安定化等への対応は圧縮積立金を柔軟に活用

活用方針

① 税会不一致の発生に伴う課税負担の回避に活用

合併に伴い継続的に発生予定の減価償却費に係る税会不一致その他の税会不一致相当額をRTAの残額から取崩し、分配金原資に充当。また、当該取崩し終了後は一時差異等調整引当額(ATA)として利益超過分配を実施することで、課税負担の発生を回避する。

② 分配金水準の安定化又は向上を図るための施策に活用

保有物件の譲渡により賃貸事業利益が減少する等の要因で、一時的に分配可能利益の減少が見込まれる場合には、優先的に圧縮積立金を取崩し、分配金原資に充当。RTAの取崩しにて対応するのは、圧縮積立金の取崩し終了後、RTAに残高がある場合に限る。

なお、投信法上、圧縮積立金の残高がある状態で、ATAとして利益超過分配を実施できないため、圧縮積立金は、RTAの取崩しが終了しATAによる分配が開始するまでの各営業期間にて取崩す方針。

- (実施例)・保有物件の譲渡による賃貸事業利益の剥落
・臨時の設備更新等に伴う多額の修繕コストの発生

(参考) 税会不一致の発生予定とRTA及び圧縮積立金の取崩し・ATAによる利益超過分配のイメージ(2021年4月期(第13期)以降、5年間(10期分))

計算期間	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
税会不一致相当額		159百万円	170百万円	196百万円	214百万円	232百万円	238百万円	254百万円	254百万円	259百万円	256百万円
RTA 第12期末想定残高	835百万円	残高がある限り税会不一致相当額をRTAから取崩し、当期純利益に上乗せして利益分配 (RTAの取崩しは第17期で終了予定※)					RTA取崩し終了後、当期純利益を原資とした利益分配の他、 税会不一致相当額をATAとして利益超過分配 (第17期は税会不一致相当額のうちRTA未充当額がATA)				
うちRTA取崩しによる利益分配		159百万円	170百万円	196百万円	214百万円	93百万円	-	-	-	-	-
うちATAによる利益超過分配		-	-	-	-	138百万円	238百万円	254百万円	254百万円	259百万円	256百万円
(1口当たり分配金への影響額)		+37円	+39円	+45円	+50円	+54円	+55円	+59円	+59円	+60円	+59円
圧縮積立金 第12期末想定残高	714百万円	RTAの取崩しが終了し、ATAによる分配が開始するまでの 各営業期間中に全額を取崩す方針 (圧縮積立金の取崩しは第17期までに終了予定※)									

※ 分配金水準の安定化等を図るため又は保有物件の譲渡等により新たに税会不一致が発生したためRTAの取崩しを実施した場合、RTA及び圧縮積立金の取崩し終了時期は早期化する可能性があります。

※ 上記の数値は利益分配または利益超過分配にかかる見込値であり、将来の利益分配または利益超過分配の実施を保証するものではありません。

プライム・プロパティへの継続投資

「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を「プライム・プロパティ」と呼称し、ポートフォリオの質的向上を目的として重点的な投資を継続

■ 「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティ

	戦略的立地	高品質
居住用不動産	入居者の「持続可能な生活拠点」に適した立地	快適性や安全性等、住居としての高い基本性能を備え、社会的な要望としての環境配慮の取組み等、街並みに相応しい建物等を総合的に判断
商業用不動産等	テナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地	テナント企業が求める機能性に加え、社会的な要望としての環境配慮やBCP拠点として相応しいスペックを備え、街並みに相応しい建物等を総合的に判断

■ プライム・プロパティの6つの要素



ポートフォリオ構築方針

■ 用途別の投資比率

「持続可能な生活拠点」としての「住居」と「持続可能な事業活動拠点」としての「オフィスビル」を中核資産とするポートフォリオを構築
今後継続した成長が見込まれるホテルへの投資も推進（サービスアパートメントのアセットカテゴリーをホテルから商業施設等に変更）

アセットカテゴリー	用途	具体的なアセットタイプの例	用途別投資比率 (取得価格ベース)	本書の日付現在	中長期的な 用途別投資比率の目標 (※)
居住用不動産	中核資産 住居	住居 学生寮、社宅	30～55%	46.8%	45%程度
	オフィスビル	オフィスビル データセンター	30～55%	46.6%	45%程度
商業用不動産等	ホテル	ホテル	0～30%	6.6%	10%程度
	商業施設等	商業施設 サービスアパートメント シニアアセット 〔サービス付高齢者向け住宅、 有料老人ホーム、デイケアセンター〕	0～10%	—	0～10%程度

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

■ アセットカテゴリー別による投資エリア

アセットカテゴリー毎の特性に鑑みて、重点投資エリアを設定

海外不動産投資は居住用不動産及び商業用不動産等についても可能とするが、当面の間は慎重姿勢

アセットカテゴリー	重点投資エリア	エリア別投資比率 (取得価格ベース)	本書の日付現在
居住用不動産	東京圏	70%以上	77.2%
商業用不動産等	三大都市圏 (東京圏、大阪圏、名古屋圏)	80%以上	100.0%

※ 上記用途別投資比率又はエリア別投資比率については、成長戦略に基づき投資基準に合致する物件を取得する場合には、一時的に割合が乖離することがあります。

ホテルの投資方針

■ ホテルへの投資方針

- ・ 中長期にわたり高い競争力が期待できるホテルが投資対象（簡易宿泊所及びこれに類するものは原則として投資しない）
- ・ プライム・プロパティに該当するホテルが主な投資対象

■ ホテル投資における戦略的立地

- ・ ビジネス需要又は観光需要が期待できるSクラスのエリアに所在するホテルが主たる投資対象
- ・ Sクラス及びAクラスのエリアは、プライム・プロパティの要件の一つである戦略的立地に該当。他のエリアは個別に検討

エリアクラス	具体的なエリア	投資方針 (取得価格ベース)	本書の日付現在の 投資比率
Sクラス	東京23区、横浜市、箱根町、京都市、大阪市、神戸市、札幌市、福岡市、名古屋市、広島市、金沢市、那覇市、浦安市	主たる投資対象 (80%以上を目安)	100%
Aクラス	Sクラスエリアを除く、東京都、神奈川県、大阪府、京都府、兵庫県、北海道、福岡県、沖縄県、奈良県、長野県、静岡県、宮城県及び特定の需要層をターゲットとしたホテルが所在するエリア（エアポートホテル等）	投資可能	—
Bクラス	Sクラス、Aクラス以外	厳選投資	—

■ ホテル投資における高品質

- ・ 高い競争力を備えた最高級(Luxury)・高級(Upper Upscale)ブランドホテルが主たる投資対象
- ・ Upscale以上のホテルクラスがプライム・プロパティの要件の一つである高品質に該当。他のクラスは個別に検討

ホテルクラス (※)	具体的な内容	投資方針 (取得価格ベース)	本書の日付現在の 投資比率
Luxury	最高級ホテルブランドとして認知されているホテル	主たる投資対象 (70%以上を目安)	100%
Upper Upscale	高級ホテルブランドとして認知されているホテル		—
Upscale	スタンダードクラスとして認知されているホテルのうち、よりハイエンド層の顧客を対象としたホテル	投資可能	—
Upper Midscale	一般的なビジネスユース（観光ユース）を対象としたスタンダードクラスのホテルとして認知されているホテル		—
Midscale	コストが抑えられた経済的なホテル	原則投資しません	
Economy	Midscaleより低価格なホテル		

※ 原則として取得時点のホテルクラスをもとに判定するものとします。

2019年10月期（第10期）取得資産の概要（1） 6月PO時取得7物件

Office Building
O-007

赤坂ガーデンシティ



取得価格	287.0億円
不動産 鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	299.0億円
鑑定NOI利回り	償却前 3.6% 償却後 3.4%
稼働率 (2019年10月末時点)	98.4%

所在地（住居表示）	東京都港区赤坂四丁目15番1号
構造／階数	S造・SRC造・RC造／地下2階・地上19階
竣工年月	2006年1月
延床面積	46,776.76㎡（一棟の建物全体）
賃貸可能面積	12,472.80㎡ ^注 （準共有持分65.45%相当）
所有形態	区分所有権
ML会社（ML種別）	積和ハウス（パススルー型）

Office Building
O-001ガーデンシティ品川御殿山
(追加取得部分)

取得価格	123.5億円
不動産 鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	150.0億円
鑑定NOI利回り	償却前 4.2% 償却後 3.7%
稼働率 (2019年10月末時点)	99.6%

所在地（住居表示）	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㎡（一棟の建物全体）
賃貸可能面積	7,341.65㎡（追加取得部分）
所有形態	区分所有権（全体の約19.0%）
ML会社（ML種別）	積和ハウス（パススルー型）

Office Building
O-003本町南ガーデンシティ
(追加取得部分)

取得価格	209.0億円
不動産 鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	238.0億円
鑑定NOI利回り	償却前 4.3% 償却後 3.5%
稼働率 (2019年10月末時点)	100.0%

所在地（住居表示）	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㎡（一棟の建物全体）
賃貸可能面積	12,958.07㎡（追加取得部分）
所有形態	区分所有権（全体の約43.7%）
ML会社（ML種別）	積和ハウス（パススルー型）

Residence
R-109

プライムメゾン三田綱町



取得価格	20.4億円
不動産 鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	21.6億円
鑑定NOI利回り	償却前 4.4% 償却後 3.8%
稼働率 (2019年10月末時点)	88.9%

所在地（住居表示）	東京都港区三田二丁目1番41号
構造／階数	RC造／地下1階・地上5階
竣工年月	2017年10月
賃貸可能面積	1,387.12㎡（賃貸可能住戸数18戸）
ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）

Residence
R-110

プライムメゾン本郷



取得価格	26.0億円
不動産 鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	27.0億円
鑑定NOI利回り	償却前 4.3% 償却後 3.6%
稼働率 (2019年10月末時点)	91.7%

所在地（住居表示）	東京都文京区本郷四丁目14番10
構造／階数	RC造／地下1階・地上14階
竣工年月	2018年3月
賃貸可能面積	2,423.46㎡（賃貸可能住戸数67戸）
ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）

Residence
R-111

プライムメゾン蔵前



取得価格	21.9億円
不動産 鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	22.6億円
鑑定NOI利回り	償却前 4.3% 償却後 3.5%
稼働率 (2019年10月末時点)	96.8%

所在地（住居表示）	東京都台東区蔵前四丁目18番18
構造／階数	RC造／地上14階
竣工年月	2018年11月
賃貸可能面積	2,259.40㎡（賃貸可能住戸数65戸）
ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）

Residence
R-112エステイメゾン
横浜青葉台ノース

取得価格	13.6億円	不動産 鑑定評価額 (2019年4月1日時点)	14.6億円
鑑定NOI利回り	償却前 5.0% 償却後 4.0%	稼働率 (2019年10月末時点)	100.0%

所在地（住居表示）	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目28番地8
構造／階数	RC造／地下1階・地上3階
竣工年月	2018年7月
賃貸可能面積	2,723.24㎡（賃貸可能住戸数32戸）
ML会社（ML種別）	積和不動産株式会社（パススルー型）

居住用不動産・商業用不動産等別ポートフォリオの分散状況

	資産規模	物件数	平均取得価格	予想NOI利回り（第11期予想）	プライム・プロパティ比率
居住用不動産 (住居)	合計 2,465億円	111物件	1物件当たり 約22億円	償却前4.6% / 償却後3.4%	81.9% (84物件が該当)
商業用不動産等 (オフィスビル・ホテル)	合計 2,805億円	8物件	1物件当たり 約350億円	償却前4.1% / 償却後3.5%	100.0% (全物件が該当)

エリア別分散状況

(取得価格ベース) 注1

築年数別分散状況

(取得価格ベース) 注1、注2

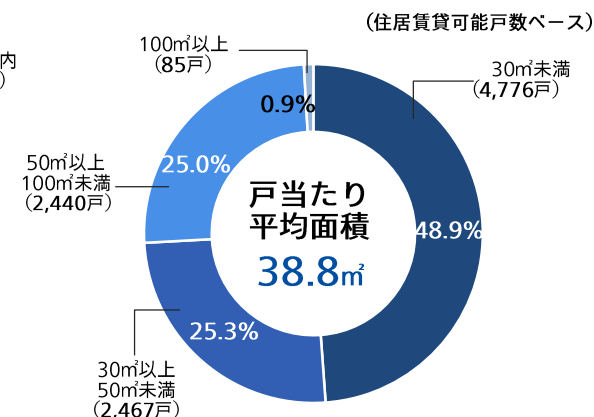
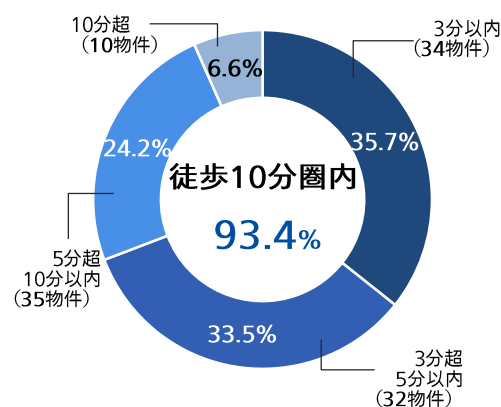
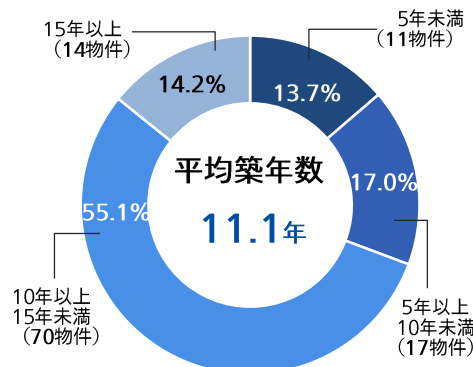
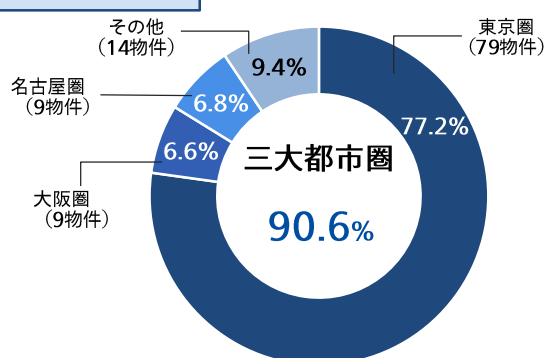
駅徒歩分数別分散状況

(取得価格ベース) 注1

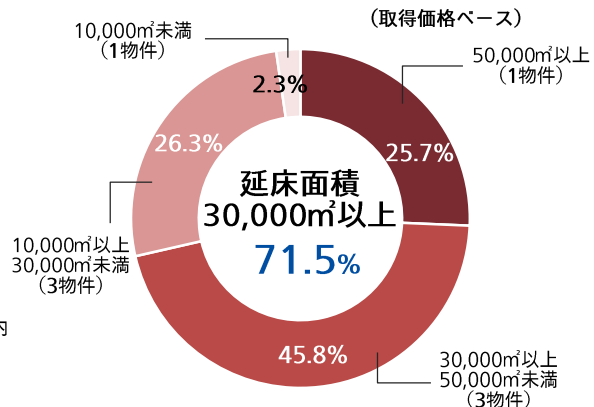
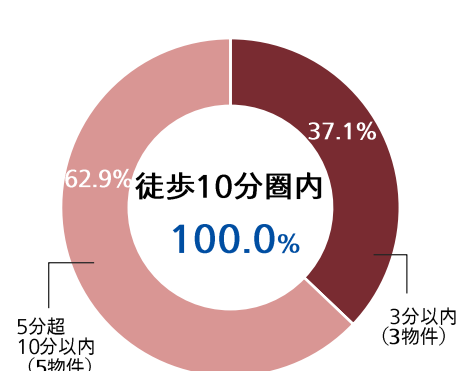
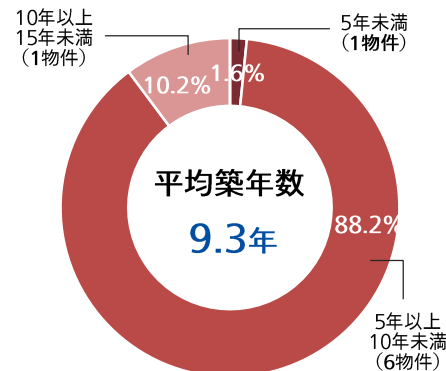
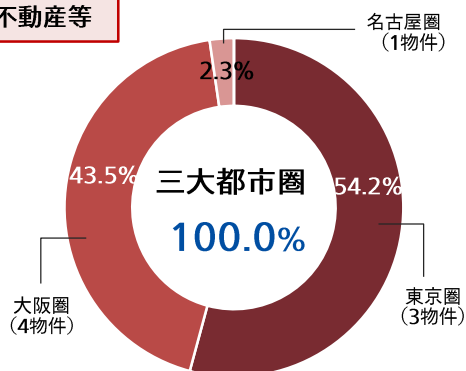
面積別分散状況注1、注3

(住居賃貸可能戸数ベース)

居住用不動産



商業用不動産等



ポートフォリオ一覧 (1)

■ 本書の日付現在 保有物件

物件番号 注1	PP物件	物件名称	所在地	取得価格注2 (百万円)	投資比率注3 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率注4 (%)	竣工年月
R-001	★	エステイメゾン銀座	東京都中央区	6,540	1.2	5,515.43	96.8	2005年 2月
R-002	★	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区	1,790	0.3	2,019.10	95.5	2004年 1月
R-003	★	エステイメゾン恵比寿II	東京都渋谷区	2,040	0.4	2,062.10	95.9	2003年 6月
R-004	★	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区	873	0.2	781.02	96.1	2004年 10月
R-005	★	エステイメゾン神田	東京都千代田区	1,610	0.3	1,706.54	97.4	2004年 2月
R-006	★	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区	1,590	0.3	1,881.19	95.2	2004年 8月
R-007	★	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区	2,190	0.4	2,978.28	97.7	2004年 7月
R-008	★	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市	2,400	0.5	3,741.01	98.7	2004年 7月
R-010	★	エステイメゾン亀戸	東京都江東区	1,580	0.3	2,279.21	97.9	2005年 11月
R-011	★	エステイメゾン目黒	東京都目黒区	1,060	0.2	1,070.13	100.0	2005年 11月
R-012	★	エステイメゾン巢鴨	東京都豊島区	1,630	0.3	2,619.17	100.0	2007年 2月
R-013	★	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市	2,970	0.6	4,613.04	98.2	2006年 3月
R-014	★	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市	931	0.2	1,285.83	96.5	2006年 2月
R-015	★	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市	1,060	0.2	1,804.48	96.8	2007年 2月
R-016	★	エステイメゾン五反田	東京都品川区	3,110	0.6	3,871.15	92.0	2006年 3月
R-017	★	エステイメゾン大井町台	東京都品川区	2,720	0.5	2,979.85	96.8	2006年 8月
R-018	★	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2,050	0.4	2,602.30	98.3	2006年 6月
R-019	★	エステイメゾン南麻布	東京都港区	1,250	0.2	1,082.12	94.2	2006年 8月
R-020	★	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市	1,080	0.2	2,321.04	99.0	2006年 8月
R-021	★	エステイメゾン川崎II	神奈川県川崎市	1,910	0.4	2,824.86	99.1	2007年 2月
R-022	★	エステイメゾン麻布十番	東京都港区	2,690	0.5	1,755.31	100.0	2007年 2月
R-023	★	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区	937	0.2	1,274.49	98.4	2007年 2月
R-024	★	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区	790	0.1	1,362.36	98.3	2007年 2月
R-025	★	エステイメゾン東品川	東京都品川区	2,390	0.5	2,936.72	98.5	2008年 5月
R-026	★	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2,540	0.5	3,915.81	97.6	2007年 4月
R-027	★	エステイメゾン武蔵小山	東京都品川区	1,050	0.2	1,176.78	100.0	2007年 11月
R-028	★	エステイメゾン千駄木	東京都文京区	698	0.1	897.30	95.8	2008年 1月
R-029	★	エステイメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2,090	0.4	2,453.17	98.3	2008年 3月
R-030	★	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市	2,400	0.5	9,106.08	99.3	2007年 11月
R-031	★	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市	821	0.2	2,261.91	97.0	2008年 3月
R-032	★	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	822	0.2	856.08	94.4	2008年 1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	93.2	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	98.7	2008年 2月
R-035	★	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	801	0.2	2,163.98	88.6	2006年 11月
R-036	★	エステイメゾン三軒茶屋II	東京都世田谷区	785	0.1	894.64	97.1	2008年 1月
R-037	★	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区	2,560	0.5	4,036.66	98.2	2008年 3月
R-038	★	マスト博多	福岡県福岡市	2,360	0.4	9,614.80	100.0	2005年 1月
R-039	★	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区	1,260	0.2	1,611.54	98.6	2006年 9月
R-040	★	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	1,790	0.3	2,275.24	96.1	2005年 2月

物件番号 注1	PP物件	物件名称	所在地	取得価格注2 (百万円)	投資比率注3 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率注4 (%)	竣工年月
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	98.5	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	91.8	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	100.0	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	★	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区	1,930	0.4	2,324.65	100.0	2006年 2月
R-046	★	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区	3,340	0.6	3,701.70	98.0	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	97.9	2006年 2月
R-048	★	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	1,050	0.2	2,016.79	85.3	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	★	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋市	1,580	0.3	4,014.07	100.0	2006年 2月
R-052	★	エステイメゾン千石	東京都文京区	1,360	0.3	1,498.13	100.0	2009年 8月
R-053	★	エステイメゾン代沢	東京都世田谷区	2,270	0.4	2,352.90	98.8	2010年 2月
R-054	★	エステイメゾン戸越	東京都品川区	1,770	0.3	1,943.17	99.0	2009年 6月
R-055	★	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市	1,680	0.3	2,877.90	95.6	2007年 11月
R-056	★	エステイメゾン白金台	東京都品川区	2,400	0.5	2,675.11	100.0	2003年 9月
R-057	★	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区	1,680	0.3	1,889.50	100.0	2009年 4月
R-058	★	エステイメゾン元麻布	東京都港区	1,540	0.3	1,199.86	100.0	2009年 11月
R-059	★	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	861	0.2	1,035.78	100.0	2009年 2月
R-060	★	エステイメゾン武蔵小山II	東京都品川区	1,030	0.2	1,073.59	97.3	2009年 5月
R-061	★	エステイメゾン中野	東京都中野区	1,870	0.4	2,023.72	98.1	2009年 6月
R-062	★	エステイメゾン新中野	東京都中野区	1,020	0.2	1,107.57	100.0	2009年 10月
R-063	★	エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区	984	0.2	1,299.60	100.0	2009年 2月
R-064	★	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区	1,160	0.2	1,531.89	92.1	2009年 10月
R-065	★	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	1,160	0.2	1,527.52	100.0	2009年 3月
R-066	★	エステイメゾン押上	東京都墨田区	2,490	0.5	3,180.90	95.0	2010年 4月
R-067	★	エステイメゾン赤羽	東京都北区	3,290	0.6	4,302.84	100.0	2009年 11月
R-068	★	エステイメゾン王子	東京都北区	1,650	0.3	2,289.44	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	93.0	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	100.0	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	98.6	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	100.0	2011年 1月
R-073	★	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	555	0.1	803.36	100.0	2006年 10月
R-074	★	エステイメゾン葵	愛知県名古屋市	2,460	0.5	4,809.68	91.2	2007年 10月
R-075	★	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市	2,430	0.5	5,213.51	97.5	2006年 2月
R-076	★	エステイメゾン錦糸町II	東京都墨田区	8,250	1.6	9,469.65	98.2	2008年 1月
R-077	★	エステイメゾン大島	東京都江東区	8,630	1.6	9,905.97	98.3	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	92.4	2007年 4月
R-079	★	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	4,490	0.9	13,812.40	100.0	1999年 11月

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

ポートフォリオ一覧 (2)

物件番号 注1	PP物件	物件名称	所在地	取得価格注2 (百万円)	投資比率注3 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率注4 (%)	竣工年月
R-080	★	ブライムメゾン森下	東京都江東区	1,930	0.4	2,180.78	97.7	2013年 5月
R-081	★	ブライムメゾン品川	東京都品川区	1,960	0.4	2,107.88	98.2	2014年 2月
R-082	★	ブライムメゾン大通公園	北海道札幌市	3,160	0.6	7,360.37	89.0	2008年 12月
R-083	★	ブライムメゾン南2条	北海道札幌市	1,930	0.4	6,019.09	97.5	2009年 11月
R-084	★	ブライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	1,250	0.2	4,102.08	95.2	2009年 10月
R-085	★	ブ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	98.8	2011年 2月
R-086	★	マストライフ八広	東京都墨田区	1,910	0.4	3,409.16	100.0	2011年 1月
R-087	★	ブライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	4,360	0.8	3,010.66	98.3	2014年 6月
R-088		グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	1,080	0.2	4,634.50	100.0	2007年 9月
R-089		グランマスト鶴の森	三重県四日市市	830	0.2	2,280.00	100.0	2009年 4月
R-090		エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2,750	0.5	6,867.48	100.0	(注5)
R-091	★	マストライフ日野	東京都日野市	1,390	0.3	2,827.55	100.0	2010年 1月
R-092	★	ブ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	99.0	2014年 6月
R-093		神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	5,880	1.1	15,341.68	100.0	2002年 2月
R-094	★	ブライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2,430	0.5	1,972.59	100.0	2014年 7月
R-095	★	ブライムメゾン初台	東京都渋谷区	3,010	0.6	2,879.20	98.3	2014年 12月
R-096		エスティメゾン上町台	大阪府大阪市	1,040	0.2	2,225.52	92.1	2005年 8月
R-097		エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	971	0.2	2,007.00	98.2	2007年 3月
R-098	★	ブライムメゾン白金高輪	東京都港区	4,900	0.9	3,923.76	95.7	2015年 6月
R-099	★	ブライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	4,220	0.8	4,099.04	96.7	2015年 10月
R-100	★	エスティメゾン森下	東京都墨田区	655	0.1	748.92	100.0	2017年 2月
R-101	★	ブ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	96.2	2016年 5月
R-102	★	ブライムメゾン大塚	東京都豊島区	3,700	0.7	3,921.35	95.7	2017年 1月
R-103	★	ブライムメゾン浅草橋	東京都台東区	1,680	0.3	2,033.06	97.5	2016年 10月
R-104	★	ブライムメゾン代官山	東京都目黒区	2,520	0.5	1,779.17	84.7	2017年 1月
R-105	★	ブ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	96.8	2011年 1月
R-106	★	エスティメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	6,050	1.1	23,538.73	96.2	2008年 2月
R-107		エスティメゾン小倉	福岡県北九州市	1,040	0.2	3,062.59	90.3	2006年 2月
R-108		マスト井尻	福岡県福岡市	390	0.1	1,430.60	100.0	2008年 1月
R-109	★	ブライムメゾン三田綱町	東京都港区	2,040	0.4	1,387.12	88.9	2017年 10月
R-110	★	ブライムメゾン本郷	東京都文京区	2,600	0.5	2,423.46	91.7	2018年 3月
R-111	★	ブライムメゾン蔵前	東京都台東区	2,190	0.4	2,259.40	96.8	2018年 11月
R-112	★注6	エスティメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	3,020	0.6	6,808.84	100.0	(注6)
住居小計				246,565	46.8	392,194.82	97.5	

物件番号 注1	PP物件	物件名称	所在地	取得価格注2 (百万円)	投資比率注3 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率注4 (%)	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	13.7	38,577.99	99.9	2011年 2月
O-002	★	御殿山S H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)注7	大阪府大阪市	38,600	7.3	17,006.94	100.0	2010年 5月
O-005	★	H K 淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	4,400	0.8	4,554.52	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	6,350	1.2	4,442.75	100.0	2011年 3月
O-007	★	赤坂ガーデンシティ注8	東京都港区	28,700	5.4	12,472.80	98.4	2006年 1月
オフィスビル小計				245,500	46.6	126,712.50	99.8	

物件番号 注1	PP物件	物件名称	所在地	取得価格注2 (百万円)	投資比率注3 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率注4 (%)	竣工年月
H-001	★	本町ガーデンシティ (ホテル部分)注7	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・カールトン京都注8	京都府京都市	17,800	3.4	9,384.56	100.0	2013年 10月
ホテル小計				35,000	6.6	27,477.54	100.0	

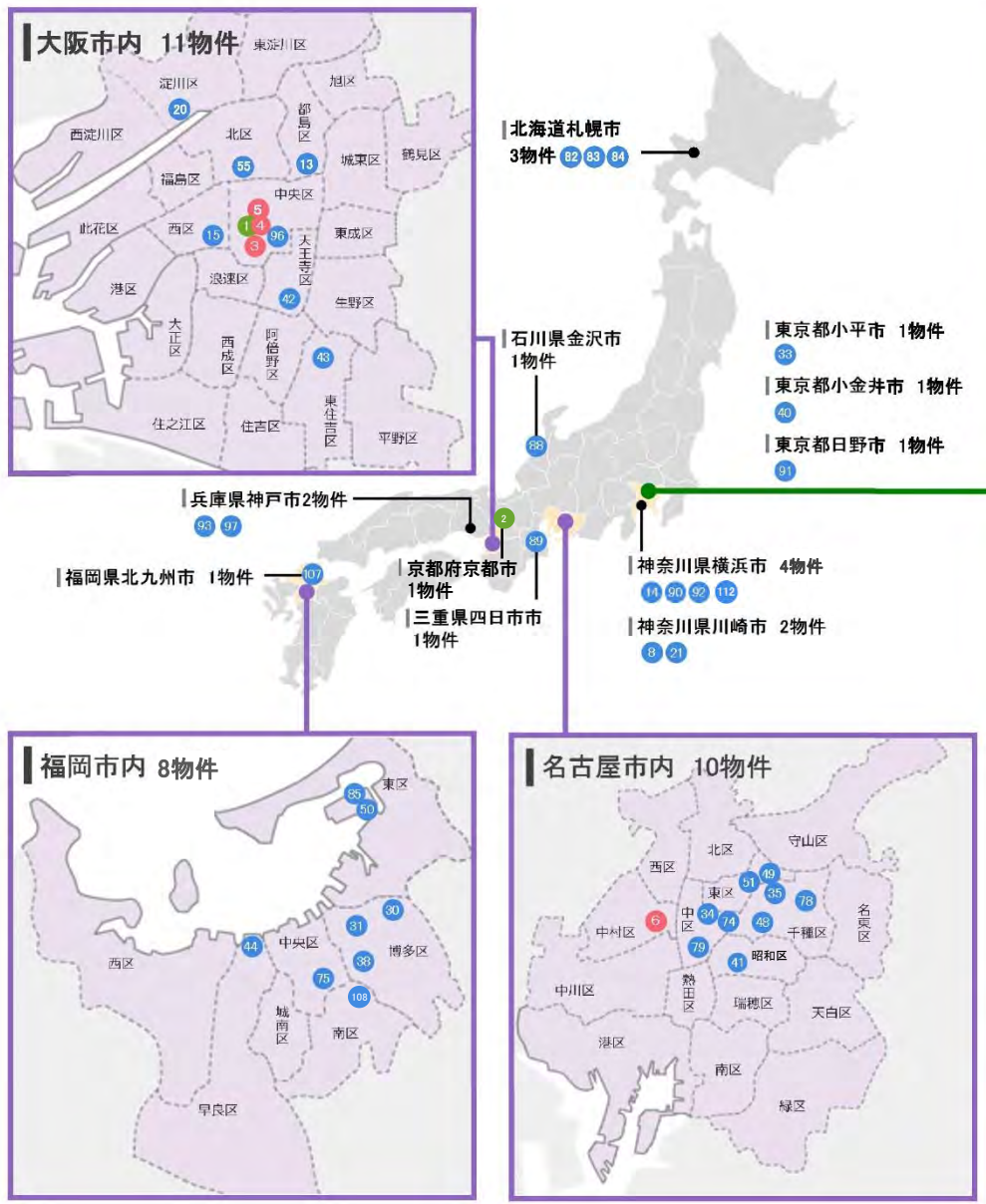
■ ポートフォリオ概況

用途	物件数	PP物件数	PP比率 (%)	取得価格注2 (百万円)	投資比率注3 (%)	賃貸可能面積 (㎡)	稼働率注4 (%)	平均築年数注9
住居	111物件	84物件	81.9	246,565	46.8	392,194.82	97.5	11.1年
オフィスビル	7物件	7物件	100.0	245,500	46.6	126,712.50	99.8	9.5年
ホテル	2物件	2物件	100.0	35,000	6.6	27,477.54	100.0	7.9年
商業施設等	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	119物件	92物件	91.5	527,065	100.0	546,384.86	98.1	10.1年

※ 「PP物件」とはブライム・プロパティに該当する物件を、「PP比率」についてはブライム・プロパティ比率を表します。ブライム・プロパティについてはp.38をご参照ください。

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

ポートフォリオマップ



● 住居
● オフィスビル
● ホテル
(白抜き数字: 物件番号)

ポートフォリオ地震PML^{注2} **1.60%**

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

期末算定価額一覧 (1)

2019年10月期末現在保有物件

物件番号	物件名称	期末算定価額 ^{注1} (百万円)		帳簿価額 ^{注1} (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り ^{注1} (%)		割引率 ^{注1} (%)		最終還元利回り ^{注1} (%)		鑑定NO ^{注1} (百万円)
		2019年10月期末	前期差異 ^{注2}			2019年10月期末	前期比 ^{注2}	2019年10月期末	前期比 ^{注2}	2019年10月期末	前期比 ^{注2}	
R-001	エステイメゾン銀座	6,900	30	6,504	395	3.7	△ 0.1	3.9	△ 0.1	3.9	△ 0.1	270
R-002	エステイメゾン麻布永坂	1,930	50	1,773	156	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	77
R-003	エステイメゾン恵比寿II	2,180	60	2,027	152	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	88
R-004	エステイメゾン恵比寿	903	23	868	34	3.7	△ 0.1	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	36
R-005	エステイメゾン神田	1,740	50	1,583	156	3.8	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	69
R-006	エステイメゾン北新宿	1,710	60	1,564	145	4.0	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.2	△ 0.1	70
R-007	エステイメゾン浅草駒形	2,360	60	2,144	215	4.0	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.2	△ 0.1	99
R-008	エステイメゾン川崎	2,660	60	2,492	167	4.1	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.3	△ 0.1	115
R-010	エステイメゾン亀戸	1,760	140	1,542	217	4.3	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.5	△ 0.1	81
R-011	エステイメゾン目黒	1,190	80	1,088	101	3.8	△ 0.2	3.6	△ 0.2	4.0	△ 0.2	48
R-012	エステイメゾン巣鴨	1,740	50	1,613	126	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	72
R-013	エステイメゾン京橋	3,000	-	2,903	96	4.6	-	4.5	-	4.7	-	144
R-014	エステイメゾン白楽	975	23	913	61	4.4	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	46
R-015	エステイメゾン南堀江	1,110	20	1,051	58	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	51
R-016	エステイメゾン五反田	3,280	80	3,073	206	4.2	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.4	△ 0.1	143
R-017	エステイメゾン大井仙台坂	2,860	70	2,679	180	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	120
R-018	エステイメゾン品川シーサイド	2,170	50	2,140	29	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	94
R-019	エステイメゾン南麻布	1,330	40	1,243	86	3.6	△ 0.1	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	52
R-020	エステイメゾン塚本	1,120	20	1,054	65	4.7	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.9	△ 0.1	56
R-021	エステイメゾン川崎II	2,070	70	1,968	101	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	94
R-022	エステイメゾン麻布十番	2,890	70	2,727	162	3.6	△ 0.1	3.4	△ 0.1	3.8	△ 0.1	108
R-023	エステイメゾン板橋本町	994	23	918	75	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	43
R-024	エステイメゾン大泉学園	838	20	779	58	4.1	△ 0.1	3.9	△ 0.1	4.3	△ 0.1	38
R-025	エステイメゾン東品川	2,390	10	2,341	48	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	108
R-026	エステイメゾン板橋区役所前	2,680	60	2,497	182	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	116
R-027	エステイメゾン武蔵小山	1,130	30	1,035	94	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	48
R-028	エステイメゾン千駄木	748	18	689	58	4.0	△ 0.1	3.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	32
R-029	エステイメゾン四谷坂町	2,270	80	2,077	192	3.9	△ 0.1	3.7	△ 0.1	4.1	△ 0.1	92
R-030	エステイメゾン博多東	2,410	-	2,325	84	5.0	-	5.0	-	5.1	-	130
R-031	エステイメゾン上呉服	814	△1	798	15	4.8	-	4.8	-	4.9	-	44
R-032	エステイメゾン三軒茶屋	871	21	809	61	3.9	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	37
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	1,960	40	1,817	142	4.5	△ 0.1	4.4	△ 0.1	4.7	△ 0.1	96
R-034	プライムメゾン東桜	1,590	20	1,467	122	4.5	△ 0.1	4.4	△ 0.1	4.7	△ 0.1	76
R-035	プライムメゾン豊場公園	876	41	848	27	4.7	△ 0.1	4.6	△ 0.1	4.9	△ 0.1	44
R-036	エステイメゾン三軒茶屋II	842	20	773	68	4.0	△ 0.1	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	36
R-037	エステイメゾン板橋C6	2,690	70	2,516	173	4.2	△ 0.1	4.0	△ 0.1	4.4	△ 0.1	121
R-038	マスト博多	2,500	50	2,266	233	4.8	△ 0.1	4.2	△ 0.1	5.0	△ 0.1	134
R-039	エステイメゾン錦糸町	1,300	-	1,232	67	4.1	-	3.9	-	4.3	-	57
R-040	エステイメゾン武蔵小金井	1,980	50	1,770	209	4.1	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.3	△ 0.1	85
R-041	プライムメゾン御器所	2,050	70	1,904	145	4.5	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.7	△ 0.1	99
R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	972	21	892	79	4.4	△ 0.1	4.2	△ 0.1	4.6	△ 0.1	44
R-043	プライムメゾン北田辺	634	10	588	45	4.7	△ 0.1	4.5	△ 0.1	4.9	△ 0.1	32

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

期末算定価額一覧 (2)

物件番号	物件名称	期末算定価額 ^{注1} (百万円)		帳簿価額 ^{注1} (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り ^{注1} (%)		割引率 ^{注1} (%)		最終還元利回り ^{注1} (%)		鑑定NO ^{注1} (百万円)
		2019年10月期末	前期差異 ^{注2}			2019年10月期末	前期比 ^{注2}	2019年10月期末	前期比 ^{注2}	2019年10月期末	前期比 ^{注2}	
R-044	プライムメゾン百道浜 ^{注3}	2,080	30	1,916	163	4.7	△0.1	4.4	△0.1	4.9	△0.1	110
R-045	エスティメゾン秋葉原	2,010	10	1,888	121	4.1	-	3.9	-	4.3	-	88
R-046	エスティメゾン笹塚	3,500	80	3,408	91	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	146
R-047	プライムメゾン銀座イースト	6,600	90	6,156	443	3.9	-	3.7	-	4.1	-	268
R-048	プライムメゾン高見	1,110	40	1,040	69	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	51
R-049	プライムメゾン矢田南	864	16	878	△14	4.7	△0.1	4.6	△0.1	4.9	△0.1	43
R-050	プライムメゾン照葉	1,290	30	1,222	67	4.9	△0.1	4.7	△0.1	5.1	△0.1	74
R-051	エスティメゾン東白壁 ^{注4}	1,640	20	1,666	△26	4.6	△0.1	4.5	△0.1	4.8	△0.1	80
R-052	エスティメゾン千石	1,370	10	1,347	22	3.9	-	3.7	-	4.1	-	56
R-053	エスティメゾン代沢	2,300	-	2,250	49	3.9	-	3.7	-	4.1	-	93
R-054	エスティメゾン戸越	1,820	-	1,748	71	3.9	-	4.0	-	4.1	-	75
R-055	エスティメゾン西天満	1,690	30	1,653	36	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	77
R-056	エスティメゾン白金台	2,560	90	2,386	173	3.9	△0.1	3.7	△0.1	4.1	△0.1	104
R-057	エスティメゾン東新宿	1,760	40	1,648	111	3.9	△0.1	4.0	△0.1	4.1	△0.1	73
R-058	エスティメゾン元麻布	1,580	-	1,525	54	3.7	-	3.8	-	3.9	-	61
R-059	エスティメゾン都立大学	863	10	850	12	3.8	△0.1	3.9	△0.1	4.0	△0.1	34
R-060	エスティメゾン武蔵小山II	1,060	10	1,015	44	4.0	-	3.8	-	4.2	-	44
R-061	エスティメゾン中野	1,860	-	1,846	13	4.0	-	3.8	-	4.2	-	79
R-062	エスティメゾン新中野	1,030	10	1,003	26	4.1	-	3.9	-	4.3	-	44
R-063	エスティメゾン中野富士見町	1,020	25	969	50	4.0	△0.1	4.1	△0.1	4.2	△0.1	42
R-064	エスティメゾン哲学堂	1,180	-	1,139	40	4.1	-	3.9	-	4.3	-	51
R-065	エスティメゾン高円寺	1,200	30	1,145	54	3.9	△0.1	4.0	△0.1	4.1	△0.1	49
R-066	エスティメゾン押上	2,560	50	2,447	112	4.0	△0.1	4.0	△0.1	4.2	△0.1	108
R-067	エスティメゾン赤羽	3,370	50	3,221	148	4.2	-	4.0	-	4.4	-	149
R-068	エスティメゾン王子	1,740	40	1,618	121	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	75
R-069	プライムメゾン早稲田	1,650	40	1,551	98	3.8	△0.1	3.6	△0.1	4.0	△0.1	66
R-070	プライムメゾン八丁堀	1,520	30	1,430	89	3.8	△0.1	3.6	△0.1	4.0	△0.1	60
R-071	プライムメゾン神保町	1,970	-	1,924	45	4.0	-	3.8	-	4.2	-	82
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	2,980	10	2,888	91	3.8	-	3.6	-	4.0	-	117
R-073	マストライフ秋葉原	569	14	549	19	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	26
R-074	エスティメゾン葵	2,540	30	2,412	127	4.5	△0.1	4.5	△0.1	4.7	△0.1	119
R-075	エスティメゾン薬院	2,460	30	2,622	△162	4.3	△0.1	4.4	△0.1	4.5	△0.1	114
R-076	エスティメゾン錦糸町II	8,800	200	8,117	682	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	369
R-077	エスティメゾン大島	9,160	350	8,495	664	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	384
R-078	プライムメゾン富士見台	2,120	40	2,050	69	4.8	△0.1	4.6	△0.1	5.0	△0.1	109
R-079	エスティメゾン鶴舞	4,590	50	4,652	△62	4.9	-	4.7	-	5.1	-	242
R-080	プライムメゾン森下	2,020	10	1,892	127	4.0	△0.1	4.0	△0.1	4.2	△0.1	85
R-081	プライムメゾン品川	2,040	20	1,930	109	4.0	△0.1	3.8	△0.1	4.2	△0.1	84
R-082	プライムメゾン大通公園	3,010	△210	3,115	△105	4.7	△0.1	4.5	△0.1	4.9	△0.1	159
R-083	プライムメゾン南2条	1,740	△250	1,882	△142	4.7	△0.1	4.5	△0.1	4.9	△0.1	96
R-084	プライムメゾン鴨々川	1,130	△180	1,239	△109	4.7	△0.1	4.5	△0.1	4.9	△0.1	63
R-085	プライムメゾンセントラルパーク ^{注5}	2,294	△69	2,245	48	5.1	-	4.9	-	5.2	-	127
R-086	マストライフ八広	1,970	20	1,872	97	4.3	△0.1	4.1	△0.1	4.5	△0.1	89
R-087	プライムメゾン恵比寿	4,740	160	4,318	421	3.6	△0.2	3.4	△0.2	3.8	△0.2	178

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

期末算定価額一覧 (3)

物件番号	物件名称		期末算定価額 ^{注1} (百万円)		帳簿価額 ^{注1} (百万円)	含み損益 (百万円)	直接還元利回り ^{注1} (%)		割引率 ^{注1} (%)		最終還元利回り ^{注1} (%)		鑑定NOI ^{注1} (百万円)
			2019年 10月期末	前期差異 ^{注2}			2019年 10月期末	前期比 ^{注2}	2019年 10月期末	前期比 ^{注2}	2019年 10月期末	前期比 ^{注2}	
R-088	グランマスト金沢西泉		1,060	-	1,049	10	5.1	△0.1	4.9	△0.1	5.3	△0.1	57
R-089	グランマスト鶴の森		835	5	805	29	5.2	-	5.0	-	5.4	-	46
R-090	エスティメゾン港北綱島 ^{注6}	イースト	2,932	55	2,724	207	4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	140
		ウエスト					4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	
		アネックス					4.4	△0.1	4.2	△0.1	4.6	△0.1	
R-091	マストライフ日野		1,410	-	1,355	54	4.7	-	4.5	-	4.8	-	69
R-092	プライムメゾン横濱日本大通		5,010	130	4,772	237	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	212
R-093	神戸女子学生会館		6,110	120	5,631	478	5.0	△0.1	4.8	△0.1	5.2	△0.1	325
R-094	プライムメゾン渋谷		2,610	70	2,410	199	3.7	△0.1	3.5	△0.1	3.9	△0.1	99
R-095	プライムメゾン初台		3,210	90	2,971	238	3.8	△0.1	3.6	△0.1	4.0	△0.1	125
R-096	エスティメゾン上町台		1,060	-	1,084	△24	4.4	-	4.1	-	4.6	-	50
R-097	エスティメゾン神戸三宮		977	-	951	25	4.6	-	4.4	-	4.8	-	50
R-098	プライムメゾン白金高輪		5,260	140	4,855	404	3.7	△0.1	3.5	△0.1	3.9	△0.1	200
R-099	プライムメゾン市谷山伏町		4,260	10	4,174	85	4.0	-	3.8	-	4.2	-	177
R-100	エスティメゾン森下		673	1	645	27	4.2	-	4.0	-	4.4	-	28
R-101	プライムメゾン白金台タワー		9,590	350	8,028	1,561	3.7	△0.1	3.8	△0.1	3.9	△0.1	365
R-102	プライムメゾン大塚		4,330	130	3,746	583	3.9	△0.1	4.0	△0.1	4.1	△0.1	174
R-103	プライムメゾン浅草橋		1,960	60	1,700	259	3.9	△0.1	4.0	△0.1	4.1	△0.1	79
R-104	プライムメゾン代官山		2,990	110	2,546	443	3.7	△0.1	3.8	△0.1	3.9	△0.1	114
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト		4,130	180	3,440	689	3.7	△0.1	3.8	△0.1	3.9	△0.1	158
R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス ^{注7}		6,670	110	6,094	575	-	-	4.2	△0.1	-	-	337
R-107	エスティメゾン小倉		1,050	-	1,094	△44	5.0	-	4.8	-	5.1	-	55
R-108	マスト井尻		420	11	402	17	4.6	△0.1	4.4	△0.1	4.8	△0.1	21
R-109	プライムメゾン三田綱町		2,170	10	2,068	101	4.0	-	3.8	-	4.2	-	89
R-110	プライムメゾン本郷		2,700	-	2,634	65	4.0	-	3.8	-	4.2	-	110
R-111	プライムメゾン蔵前		2,270	10	2,227	42	4.1	-	3.9	-	4.3	-	94
R-112	エスティメゾン横浜青葉台 ^{注8}	ノース	3,170	-	3,062	107	4.5	-	4.3	-	4.7	-	151
		サウス					4.6	-	4.4	-	4.8	-	
住居計			260,634	4,357	244,979	15,654	-	-	-	-	-	-	11,468
O-001	ガーデンシティ品川御殿山	既保有部分	89,100	2,900	70,825	18,274	3.2	△0.1	3.0	-	3.4	△0.1	2,964
		追加取得部分					△0.1	-	-	△0.1			
O-002	御殿山SHビル		62,000	100	50,164	11,835	3.3	-	3.3	-	3.5	-	2,065
O-003	本町南ガーデンシティ	既保有部分	56,400	2,300	43,204	13,195	3.5	△0.1	3.2	△0.1	3.7	△0.1	2,047
		追加取得部分					△0.1	△0.1	△0.1				
O-004	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)		44,800	100	37,178	7,621	3.4	△0.1	3.2	△0.1	3.6	△0.1	1,554
O-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー		6,130	200	4,302	1,827	3.7	△0.1	3.7	△0.1	3.8	△0.1	238
O-006	広小路ガーデンアベニュー		7,370	200	6,246	1,123	4.1	△0.1	3.9	△0.1	4.3	△0.1	310
O-007	赤坂ガーデンシティ ^{注9}		30,100	200	28,855	1,244	3.4	-	3.2	-	3.6	-	1,043
オフィスビル計			295,900	6,000	240,777	55,122	-	-	-	-	-	-	10,224
H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)		18,000	200	17,061	938	3.6	△0.1	3.4	△0.1	3.8	△0.1	666
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都 ^{注9}		18,520	-	17,941	578	3.3	-	3.1	-	3.5	-	711
ホテル計			36,520	200	35,002	1,517	-	-	-	-	-	-	1,377
ポートフォリオ合計			593,054	10,557	520,759	72,294	-	-	-	-	-	-	23,069

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

有利子負債一覧 (1)

■ 借入金

本書の日付現在

▶ 短期借入金

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	8,000	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.17000%	2019年06月10日	2020年05月29日	無担保 ・ 無保証

▶ 一年内返済予定の長期借入金

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	5,242	1.02225% ^注	2013年02月28日	2020年02月28日	無担保 ・ 無保証
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	5,500	1.17200% ^注	2013年08月30日	2020年08月31日	
みずほ銀行、三井住友銀行	1,550	0.79614% ^注	2014年02月28日	2020年02月28日	
三菱UFJ銀行	1,650	0.61760%	2015年07月31日	2020年11月30日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	5,350	0.62760% ^注	2015年07月31日	2020年11月30日	
三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、日本政策投資銀行、農林中央金庫	4,050	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.22500%	2016年09月09日	2020年11月30日	
三井住友銀行	1,600	0.31000%	2017年02月28日	2020年08月31日	

▶ 長期借入金

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行	1,800	1.17350% ^注	2014年01月31日	2022年02月28日	無担保 ・ 無保証
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、池田泉州銀行、山口銀行	3,900	0.95225% ^注	2014年02月28日	2021年02月26日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	4,680	1.11000% ^注	2014年02月28日	2022年02月28日	
みずほ銀行、三井住友銀行、福岡銀行、信金中央金庫、静岡銀行	2,100	0.97300% ^注	2014年03月28日	2021年02月26日	
みずほ銀行、三井住友銀行	4,400	0.83600% ^注	2014年08月29日	2021年08月31日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行	5,400	0.96475% ^注	2014年08月29日	2022年08月31日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、日本政策投資銀行、農林中央金庫	17,000	0.94060% ^注	2014年12月03日	2021年11月30日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、日本政策投資銀行	10,000	1.47450% ^注	2014年12月03日	2024年11月30日	
みずほ銀行、三井住友銀行、農林中央金庫、信金中央金庫、池田泉州銀行、静岡銀行、七十七銀行、広島銀行	3,900	0.62800% ^注	2015年02月27日	2021年02月26日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、りそな銀行、農林中央金庫、福岡銀行	3,350	0.73975% ^注	2015年02月27日	2022年02月28日	
日本政策投資銀行	1,000	0.85250%	2015年02月27日	2023年02月28日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫、福岡銀行、あおぞら銀行、信金中央金庫、池田泉州銀行、静岡銀行、七十七銀行、広島銀行、山口銀行	7,100	0.86650% ^注	2015年02月27日	2023年02月28日	
三菱UFJ銀行	700	0.88470%	2015年07月31日	2022年11月30日	

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

有利子負債一覧 (2)

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
日本政策投資銀行	650	0.88500%	2015年07月31日	2022年11月30日	無担保 ・ 無保証
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行	1,650	0.89470% ^注	2015年07月31日	2022年11月30日	
三菱UFJ銀行	750	1.00850%	2015年07月31日	2023年11月30日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	2,350	1.01850% ^注	2015年07月31日	2023年11月30日	
みずほ銀行、日本政策投資銀行	2,200	0.67400%	2016年01月29日	2023年08月31日	
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	1,900	0.68030% ^注	2016年01月29日	2023年08月31日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫、 あおぞら銀行、山口銀行	4,750	0.63800% ^注	2016年04月01日	2024年02月29日	
三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、福岡銀行、信金中央金庫、池田泉州銀行、静岡銀行、七十七銀行、広島銀行	1,750	0.50500%	2016年04月01日	2024年02月29日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	1,900	0.49500%	2016年08月31日	2024年08月30日	
三菱UFJ銀行	600	0.57000%	2016年08月31日	2025年08月29日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、日本政策投資銀行	3,000	0.59750%	2016年08月31日	2025年08月29日	
三菱UFJ銀行	1,810	0.60500%	2016年09月09日	2026年09月08日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行	1,340	0.67000%	2016年09月09日	2026年09月08日	
三菱UFJ銀行	600	0.61000%	2017年02月28日	2025年02月28日	
みずほ銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、信金中央金庫	1,800	0.67000%	2017年02月28日	2025年02月28日	
三菱UFJ銀行	1,500	0.72500%	2017年02月28日	2026年02月27日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、日本政策投資銀行、福岡銀行、あおぞら銀行、山口銀行	4,000	0.77880%	2017年02月28日	2026年02月27日	
三井住友銀行、三井住友信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	1,860	基準金利 (全銀協 1か月日本円TIBOR) +0.20000%	2017年08月31日	2021年08月31日	
三菱UFJ銀行	990	0.37000%	2017年08月31日	2023年11月30日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、みずほ信託銀行、日本政策投資銀行	1,250	0.45254%	2017年08月31日	2023年11月30日	
みずほ銀行、農林中央金庫	2,528	0.61380%	2017年08月31日	2025年08月29日	
三菱UFJ銀行	750	0.32000%	2017年11月30日	2022年07月13日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	5,050	0.34800% ^注	2017年11月30日	2022年07月13日	
三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.35341%	2017年11月30日	2022年07月13日	
三菱UFJ銀行	750	0.34000%	2017年11月30日	2023年05月31日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	5,050	0.41800% ^注	2017年11月30日	2023年05月31日	
三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行	1,200	0.42622%	2017年11月30日	2023年05月31日	
三菱UFJ銀行	500	0.56500%	2018年02月28日	2026年02月27日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、七十七銀行、広島銀行	1,600	0.63500%	2018年02月28日	2026年02月27日	

有利子負債一覧 (3)

借入先	残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
三菱UFJ銀行	1,900	0.70000%	2018年05月31日	2027年08月31日	無担保 ・ 無保証
みずほ銀行、三井住友銀行	6,100	0.78300% ^注	2018年05月31日	2027年08月31日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行	2,500	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR) +0.17000%	2018年08月31日	2021年08月31日	
日本政策投資銀行	376	0.28568%	2019年02月28日	2024年08月30日	
三菱UFJ銀行	300	0.34900%	2019年02月28日	2024年08月30日	
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	3,619	0.35900% ^注	2019年02月28日	2024年08月30日	
日本政策投資銀行	565	0.48000%	2019年02月28日	2027年02月26日	
三菱UFJ銀行	450	0.56500%	2019年02月28日	2027年02月26日	
みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行	3,072	0.57500% ^注	2019年02月28日	2027年02月26日	
三菱UFJ銀行	500	0.29900%	2019年03月29日	2023年05月31日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	2,200	0.30900% ^注	2019年03月29日	2023年05月31日	
三菱UFJ銀行	1,000	0.39580%	2019年03月29日	2024年08月30日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	2,700	0.40580% ^注	2019年03月29日	2024年08月30日	
信金中央金庫	200	0.41388%	2019年03月29日	2026年08月31日	
三菱UFJ銀行	1,000	0.55600%	2019年03月29日	2026年08月31日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫	2,800	0.56600% ^注	2019年03月29日	2026年08月31日	
三菱UFJ銀行	1,400	0.68500%	2019年03月29日	2028年02月29日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、福岡銀行、池田泉州銀行、七十七銀行、山口銀行	5,200	0.69500% ^注	2019年03月29日	2028年02月29日	
三菱UFJ銀行	1,000	0.27100%	2019年09月30日	2023年08月31日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、信金中央金庫	5,410	0.28100% ^注	2019年09月30日	2023年08月31日	
三菱UFJ銀行	1,000	0.41000%	2019年09月30日	2026年02月27日	
みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行、農林中央金庫、福岡銀行、信金中央金庫、七十七銀行、山口銀行	6,530	0.42000% ^注	2019年09月30日	2026年02月27日	
日本政策投資銀行、池田泉州銀行	1,200	0.44000%	2019年09月30日	2029年02月28日	
三菱UFJ銀行	1,170	0.46000%	2019年09月30日	2029年02月28日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、三井住友信託銀行	4,000	0.27300% ^注	2019年11月29日	2023年11月30日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、農林中央金庫	3,500	0.44100% ^注	2019年11月29日	2026年05月29日	
日本政策投資銀行	800	0.50000%	2019年11月29日	2028年05月31日	
三菱UFJ銀行、みずほ銀行、三井住友銀行、みずほ信託銀行、りそな銀行	5,700	0.59900% ^注	2019年11月29日	2028年05月31日	
借入金合計	219,742	-	-	-	-

※ 本ページの注記については、p.56及びp.57の注記表をご参照ください。

有利子負債一覧 (4)

■ 投資法人債

➤ 1年内償還予定の投資法人債

本書の日付現在

名称	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	摘要
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	1.00000%	2013年02月28日	2020年02月28日	無担保・ 無保証

➤ 償還期限が1年を超える投資法人債

名称	発行額 (百万円)	利率	発行日	償還期限	摘要
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	1.06900%	2014年02月28日	2024年02月28日	無担保・ 無保証
積水ハウス・レジデンシャル投資法人 第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	0.87100%	2014年08月29日	2024年08月30日	
積水ハウス・リート投資法人 第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	0.34000%	2016年09月08日	2026年09月08日	
積水ハウス・リート投資法人 第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	0.24000%	2017年07月13日	2022年07月13日	
積水ハウス・リート投資法人 第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	4,000	0.22000%	2019年07月11日	2024年07月11日	
積水ハウス・リート投資法人 第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2,500	0.57000%	2019年07月11日	2029年07月11日	
積水ハウス・リート投資法人 第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	5,000	0.22000%	2019年11月01日	2024年11月01日	
投資法人債合計	24,500	-	-	-	

有利子負債総額

244,242

■ 金融機関別借入残高

本書の日付現在

金融機関	残高 (百万円)	比率
三菱UFJ銀行	52,521	23.9%
みずほ銀行	43,146	19.6%
三井住友銀行	39,832	18.1%
三井住友信託銀行	19,310	8.8%
みずほ信託銀行	14,820	6.7%
りそな銀行	12,950	5.9%
日本政策投資銀行	11,381	5.2%
農林中央金庫	10,682	4.9%
福岡銀行	3,100	1.4%
信金中央金庫	2,300	1.0%
池田泉州銀行	1,800	0.8%
七十七銀行	1,800	0.8%
山口銀行	1,800	0.8%
あおぞら銀行	1,700	0.8%
静岡銀行	1,300	0.6%
広島銀行	1,300	0.6%
借入金合計	219,742	100.0%

借入金合計

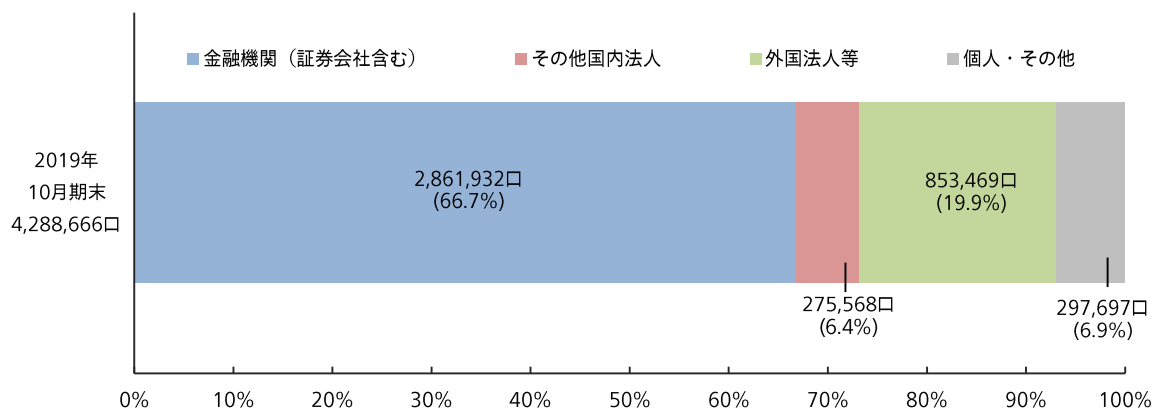
219,742

100.0%

投資主の状況

所有者別投資口数

所有者区分	2019年4月期末		2019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	296,683	7.9	297,697	6.9	1,014	△1.0
金融機関	2,458,934	65.4	2,718,214	63.4	259,280	△2.0
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	374,349	10.0	375,475	8.8	1,126	△1.2
信託銀行	1,824,616	48.5	2,043,688	47.7	219,072	△0.8
生命保険会社	46,219	1.2	55,669	1.3	9,450	+0.1
損害保険会社	24,646	0.7	35,241	0.8	10,595	+0.1
信用金庫	104,758	2.8	111,962	2.6	7,204	△0.2
その他	84,346	2.2	96,179	2.2	11,833	-
その他国内法人	268,030	7.1	275,568	6.4	7,538	△0.7
外国法人等	616,753	16.4	853,469	19.9	236,716	+3.5
証券会社	121,691	3.2	143,718	3.4	22,027	+0.2
合計	3,762,091	100.0	4,288,666	100.0	526,575	-



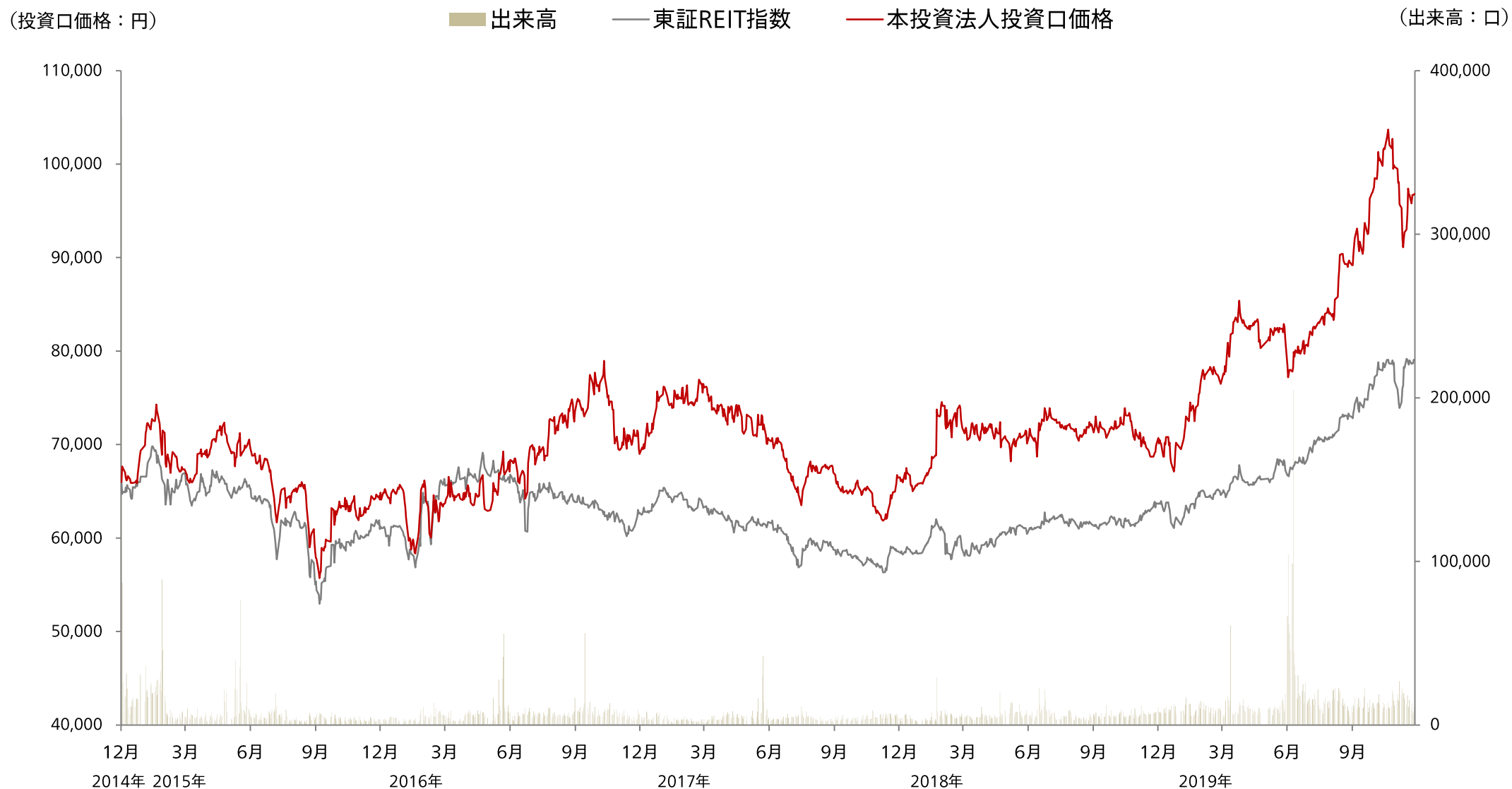
所有者別投資主数

所有者区分	2019年4月期末		2019年10月期末		増減	
	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	比率 (%)	投資主数 (名)	(pt)
個人・その他	17,977	95.9	18,193	95.8	216	△0.1
金融機関	184	1.0	205	1.1	21	+0.1
都市銀行	-	-	-	-	-	-
地方銀行	45	0.2	47	0.2	2	-
信託銀行	11	0.1	11	0.1	-	-
生命保険会社	7	0.0	7	0.0	-	-
損害保険会社	2	0.0	2	0.0	-	-
信用金庫	66	0.4	71	0.4	5	-
その他	53	0.3	67	0.4	14	+0.1
その他国内法人	339	1.8	340	1.8	1	-
外国法人等	210	1.1	227	1.2	17	+0.1
証券会社	26	0.1	21	0.1	△5	-
合計	18,736	100.0	18,986	100.0	250	-

2019年10月期(第10期)末 投資主上位5社

名称	所有投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,010,534	23.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	667,883	15.6%
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)	173,539	4.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	90,878	2.1%

投資口価格の推移 (2014年12月3日～2019年11月29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。

資産運用会社の概要

■ 資産運用会社の概要

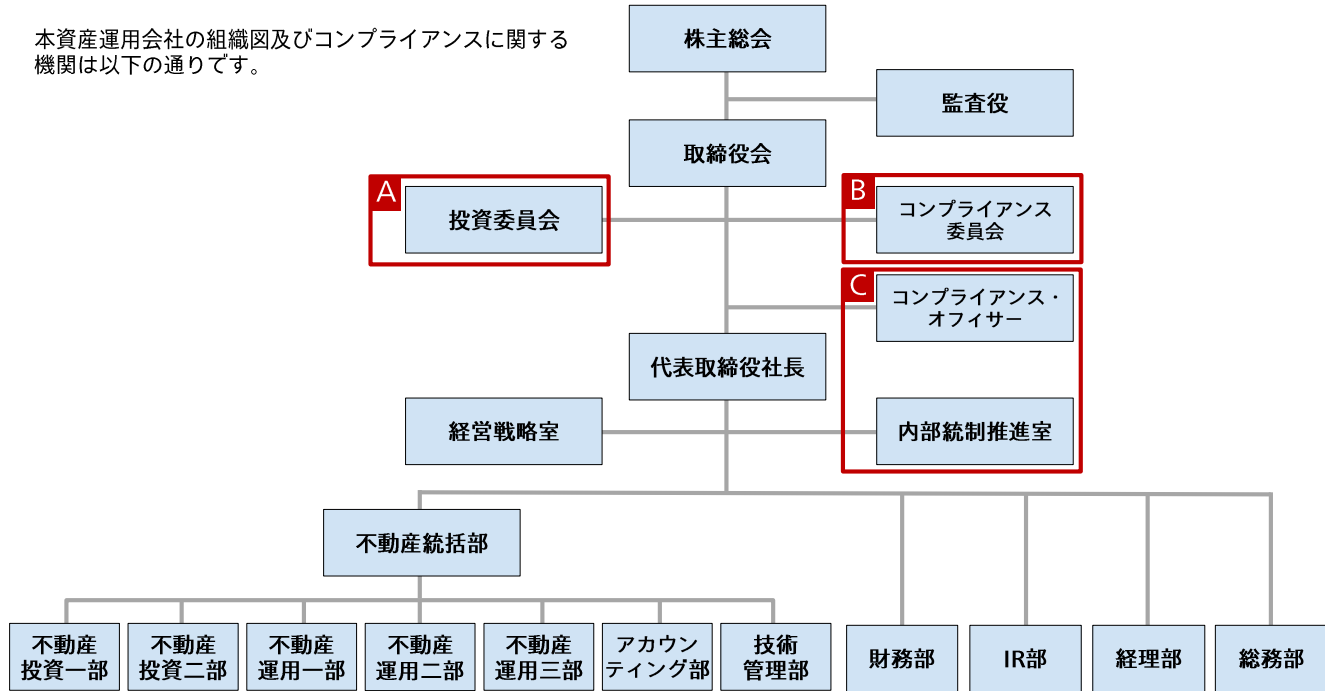


代表取締役社長
井上 順一

商号	積水ハウス・アセットマネジメント株式会社 Sekisui House Asset Management, Ltd.
所在地	東京都港区赤坂四丁目15番1号
資本金	400百万円
役員数	57名（本書の日付現在）
株主	積水ハウス株式会社（100%）
免許等	宅地建物取引業 東京都知事（2）第96411号
	取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第82号
	金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2791号

■ 組織図

本資産運用会社の組織図及びコンプライアンスに関する機関は以下の通りです。



■ 資産運用報酬体系

	現行	2020年10月期（第12期）以降
運用報酬① （総資産連動型）	総資産額×0.15%（年率）	総資産額×（0.12%～0.16%（年率）） ^{注2} 投資口価格パフォーマンスに応じて変動 現行どおり
運用報酬② （DPU及び営業利益連動型）	$(DPU^{注3} \times 営業利益^{注4} \times 0.002\%) \times 2$ （分割割合）	
運用報酬③ （取得報酬）	取得の売買代金額×0.3% （利害関係者との取引：無し）	
運用報酬④ （譲渡報酬）	売却の売買代金額×0.3% （利害関係者との取引：無し）	
運用報酬⑤ （合併報酬）	合併の相手方が保有する 不動産関連資産の評価額×0.4%	

注1：料率については、適用料率又はその見込料率を記載しています。
 注2：2020年1月29日開催予定の第4回投資主総会において、議案「規約の一部変更の件」が承認可決されることを条件として変更となります。詳細についてはp.29をご参照ください。
 注3：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4：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、経営戦略室長、不動産統括部長、財務部長、IR部長、経理部長及び総務部長ならびに外部委員^注をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。
注：本書の日付現在、本資産運用会社、本資産運用会社の役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、決議する機関
コンプライアンス委員会
 コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役社長を含む全常勤取締役及び外部委員^注をもって構成されています。なお、外部委員の選任及び解任は、本資産運用会社の取締役会の決議をもって行いますが、事前又は事後に本投資法人の役員会の承認を得ることが必要とされています。
注：本書の日付現在、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。

ページ数	注記番号	注記内容
p.2	注1	「本町ガーデンシティ」については、「用途比率」の算出にあたってはオフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件とし、「エリア比率」、「積水ハウスグループからの取得比率」、「プライム・プロパティ比率」の算出にあたっては建物全体を1物件として算出しています。本書において同じです。
	注2	「三大都市圏」とは、「東京圏」、「大阪圏」及び「名古屋圏」をいいます。また、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県を、「名古屋圏」とは、愛知県をいいます。本書において同じです。
	注3	「積和不動産各社(7社)」とは、積和不動産(株)、積和不動産関東(株)、積和不動産東北(株)、積和不動産中部(株)、積和不動産関西(株)、積和不動産中国(株)、積和不動産九州(株)の7社の総称をいいます。 ※ 2020年2月1日付で積和不動産各社は積水ハウス不動産各社へ商号変更するとともに、積和不動産(株)と積和不動産関東(株)は合併し、積水ハウス不動産東京(株)となる予定です。
	注4	「平均築年数」は、本書の日付現在の築年数を取得価格で加重平均して算出してそれぞれ記載しています。なお、「エスティメゾン横浜青葉台」の築年数については、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」「エスティメゾン横浜青葉台サウス」それぞれの築年数を用いて算出しています。本書において同じです。
	注5	「プライム・プロパティ比率」は、保有資産のうちプライム・プロパティに該当する物件の比率を取得価格に基づき算出しています。なお、2019年6月10日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台ノース」はプライム・プロパティに該当し、2019年9月27日付で取得した「エスティメゾン横浜青葉台サウス」はプライム・プロパティに非該当ですが、当該物件は同一敷地内に立地することから、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し、1物件として管理しています。そのため、プライム・プロパティの該当物件数に算出する際は、「エスティメゾン横浜青葉台」として該当1物件として算出しています。なお、「プライム・プロパティ比率」を算出する際は、「エスティメゾン横浜青葉台ノース」のみをプライム・プロパティ該当物件として算出しています。本書において同じです。
p.5~6	注1	「NOI利回り」は、NOIの年換算額を運用資産の取得価格合計で除して算出した利回りを記載しており、実績の場合は実績NOIを、予想の場合は予想NOIを用いて算出しています。「償却後NOI利回り」の算出にあたっては、実績の場合は同期における実績減価償却費を、予想の場合は想定減価償却費を用いています。本書において同じです。
	注2	「期中平均稼働率」は、各期に属する月の各月末稼働率の平均値を記載しており、実績の場合は実績稼働率を、予想の場合は予想稼働率を用いて算出しています。本書において同じです。
p.9	注1	2018年5月1日付で本投資法人の投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しているため、投資口分割の影響を加味し、第7期以前の「1口当たり分配金」及び「1口当たりNAV」は、実績値を2で除して小数点以下を切り捨てた金額を記載しています。
	注2	「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) に基づき算出しています。
	注3	「物件数」の算出にあたり「本町ガーデンシティ」については、用途別の「物件数」を算出する際は、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物毎にそれぞれ1物件として記載し、ポートフォリオ全体の「物件数」を算出する際は、建物全体を1物件として記載しています。また、本投資法人は、2019年6月10日付で「エスティメゾン横浜青葉台ノース」を、2019年9月27日付で「エスティメゾン横浜青葉台サウス」をそれぞれ取得していますが、当該物件は同一敷地内に立地することから、これらを「エスティメゾン横浜青葉台」と総称し、「物件数」の算出にあたっては1物件として算出しています。本書において同じです。
	注4	「含み益比率」は、各時点の含み益を帳簿価額で除して記載しています。
	注5	「ポートフォリオ全体」の「含み益比率」の括弧内の数値は、2019年10月期 (第10期) 末時点の「含み益比率」と2019年4月期 (第9期) 末時点の「含み益比率」の増減を記載しています。
p.11	注	「GC品川御殿山 (追加取得部分)」とは、本投資法人が保有するGC品川御殿山のうち、2019年6月10日付で追加取得した1階の専有部分の全て及び5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権 (敷地権割合: 約19.0%) を、「本町南GC (追加取得部分)」とは、本投資法人が保有する本町南GCのうち、2019年6月10日付で追加取得した1階から12階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権 (敷地権割合: 約43.7%) をそれぞれいいます。本投資法人は、第4回POIによる当該追加取得により、2019年10月期 (第10期) 末現在において「GC品川御殿山」及び「本町南GC」の全部を保有しています。本書において同じです。
p.12	注	「鑑定NOI利回り」のうち、「償却前」は減価償却費を加味しない不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく鑑定NOIを、「償却後」は同鑑定NOIから2020年4月期 (第11期) 想定減価償却費を年換算し控除した額を、取得価格で除して記載しています。本書において同じです。
p.13	注	「譲渡価格をベースとした鑑定NOI利回り」は、2019年4月30日現在の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく鑑定NOIを譲渡価格で除して算出しています。
p.16	注	「投資エリア別稼働率」は、各月末時点で保有している住居物件を基に投資エリア別区分に分類した各月末時点の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の比率を記載しています。
p.17	注	「新規契約賃料 (月額賃料)」及び「更新契約賃料 (月額賃料)」は、各期における新規及び更新契約時の共益費を含む月額賃料合計を、「賃料変動率」は各期における新規又は更新契約時の差引賃料変動額合計の従前賃料合計に対する比率を記載しています。本書において同じです。
p.18	注	「レントギャップ」とは、マーケット賃料 (スタイルアクト株式会社が査定した新規成約見込賃料) が2019年10月期 (第10期) 末現在におけるエンドテナントとの契約賃料を上回っているエンドテナントを対象として算定した、マーケット賃料とエンドテナントとの契約賃料との乖離率を表しています。
p.19	注1	「ガーデンシティ品川御殿山 (既保有部分)」とは、当該物件のうち2019年6月10日付で追加取得した部分以外の部分 (2階から4階まで及び6階から9階までの専有部分の全て並びに5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権 (敷地権割合: 約81.0%)) を、「本町南ガーデンシティ (既保有部分)」とは、当該物件のうち2019年6月10日付で追加取得した部分以外の部分 (13階から24階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権 (敷地権割合: 約56.3%)) をそれぞれいいます。
	注2	「賃料固定型ML契約賃料」は、2019年10月期 (第10期) 末現在において有効な各物件に係るマスターレシーとの賃料固定型マスターリース契約に基づき、各物件に係る月間賃料を、当該各物件に係る賃料固定型マスターリース契約に表示された建物に係る賃貸面積の坪数で除して記載しています。
	注3	「エンド契約賃料」は、2019年10月期 (第10期) 末現在において有効な各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づき、各物件に係る月間賃料 (駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。) を、当該各物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計の坪数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。以下同じです。
p.20	注1	「レントギャップ」は、2019年10月期 (第10期) 末現在におけるエンド契約賃料とマーケット賃料 (CBREが査定した基準階における新規成約見込賃料) との乖離率を表しています。なお、乖離がない場合は「+10%以内」に含みます。
	注2	「定期賃貸借契約割合」は、2019年10月期 (第10期) 末現在において有効な各算定対象物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づき、賃貸可能面積合計に占める定期賃貸借契約を締結している賃貸面積合計の割合を記載しており、「平均賃貸借契約年数」は、2019年10月期 (第10期) 末現在において有効な各算定対象物件に係る各エンドテナントとの各賃貸借契約に基づく賃貸借契約期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。

ページ数	注記番号	注記内容
p.27	注1	「積水ハウスが企画・開発するプライムメゾン」、「優先交渉権を有する積水ハウスが開発したオフィスビル・ホテル」及び「積水ハウスの都市再開発事業における主なプロジェクト」に記載の物件のうち未取得資産（未取得準共有持分を含みます。）に関し、本書の日付現在において具体的な取得の予定はありません。
	注2	「建築中物件」及び「今後の主なプロジェクト」として掲載の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
	注3	「企画中物件」及び「今後の主なプロジェクト」は、積水ハウスが現在検討中のプロジェクトであり、今後予告なく変更又は中止される可能性があります。
	注4	「未取得準共有持分」は、設定された信託受益権について、SHRが取得に係る優先交渉権を有する未取得準共有持分の割合をいいます。
	注5	「積水ハウスの都市再開発事業における主なプロジェクト」については、他の事業者との共同事業及び積水ハウスが売却済みの物件を含みます。
	注6	本投資法人が準共有持分の一部を取得していますが、未取得準共有持分を対象とした優先交渉権を有しています。
p.41	注	本投資法人は、本物件の建物のうち、地下1階から4階まで及び11階から19階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000分の662,768（約66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分65.45%を取得しており、「賃貸可能面積」は、取得した準共有持分の対象となる区分所有権に係る各専有部分の賃貸可能面積に本投資法人が保有する準共有持分割合65.45%を乗じた面積をそれぞれ小数第3位を四捨五入して合計した数値を記載しています。
p.42	注1	商業用不動産等の各分散状況の算出にあたり「本町ガーデンシティ」については、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件とはせず、建物全体を1物件として算出しています。
	注2	居住用不動産の「築年数別分散状況」の物件数の算出にあたっては、「エスティメゾン横浜青葉台」は「エスティメゾン横浜青葉台ノース」と「エスティメゾン横浜青葉台サウス」をそれぞれ1物件として算出しています。
	注3	商業用不動産等の「面積別分散状況」については、一棟全体での登記簿上の床面積に基づき区分し、比率については取得価格に基づいて算定しています。
p.43～44	注1	「物件番号」は、本投資法人の保有する物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居、Oはオフィスビル、Hはホテルをそれぞれ表しています。
	注2	「取得価格」は、SHIより承継した資産については、SHIとの合併の効力発生日の前日である2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を取得価格としてそれぞれ記載しています。SHRの保有資産については取得価格を記載しています。
	注3	「投資比率」は、それぞれの資産の取得価格が保有資産の取得価格の合計に占める割合を記載しているため、住居、オフィスビル、ホテルの各投資比率の合計が100%にならないことがあります。
	注4	「稼働率」は、2019年10月末日現在の情報を記載しています。
	注5	「エスティメゾン港北綱島」は、イースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟の建物から構成されており、「竣工年月」はそれぞれ2002年3月、2002年10月及び2002年9月です。
	注6	「エスティメゾン横浜青葉台」はノース及びサウスの合計2棟の建物から構成されており、「竣工年月」はそれぞれ2018年7月及び1990年7月です。また、「エスティメゾン横浜青葉台」はサウスがプライム・プロパティに該当しないものの、ノースがプライム・プロパティに該当するため、「PP物件」欄においてはPP該当物件として記載しています。
	注7	「本町ガーデンシティ」については、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1物件として記載した上で、合計物件数の算出に当たっては建物全体を1物件として記載しています。したがって、ポートフォリオ概況の「物件数」及び「PP物件数」の合計欄の記載は各項目の合計値と一致しません。
	注8	「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」については、「竣工年月」及び「稼働率」を除き、本投資法人が保有する準共有持分に対応する数値を記載しています。
	注9	ポートフォリオ概況の「平均築年数」は、本書の日付現在の築年数を取得価格で加重平均して算出してそれぞれ記載しています。
p.45	注1	「東京23区内比率」は、各物件の取得価格に基づいて算出しています。
	注2	「ポートフォリオ地震PML」は、本書の日付現在において保有する物件に関して調査会社より取得した2019年10月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づき記載しています。
p.46～48	注1	「期末算定価額」、「直接還元利回り」、「割引率」、「最終還元利回り」及び「鑑定NOI」は、各年4月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を、各年10月期は当該期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値又は不動産鑑定評価基準に則らない価格調査の結果である各不動産価格調査書に記載された数値をそれぞれ記載し、「帳簿価額」は、2019年10月末日現在の貸借対照表計上額を記載しています。
	注2	「前期差異」及び「前期比」の算出にあたっては、2019年4月期末時点と2019年10月期末時点の比較を記載し、2019年10月期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2019年10月期末時点の比較を記載しています。住居計、オフィスビル計、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。
	注3	「プライムメゾン百道浜」は、積和不動産九州株式会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
	注4	「エスティメゾン東白壁」は、積和不動産中部株式会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結しており、当該契約に基づく契約期間に応じ割引率が異なりますが、「割引率」には便宜上、契約期間満了時までの割引率を記載しています。
	注5	「プライムメゾンセントラルパーク」の土地の一部（地番：23番32）は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となり「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。そのため、「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。また、前述のとおり貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となることから、「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。
	注6	「エスティメゾン港北綱島」は、イースト、ウエスト及びアネックスの合計3棟の建物から構成されているため、「期末算定価額」、「帳簿価額」、「含み損益」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。
	注7	「エスティメゾン豊洲レジデンス」は土地の使用権原が定期借地権であるため、その収益期間が有限であることを踏まえ、有期還元法を採用しています。したがって、「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。
	注8	「エスティメゾン横浜青葉台」は、ノース及びサウスの合計2棟の建物から構成されているため、「期末算定価額」、「帳簿価額」、「含み損益」及び「鑑定NOI」はそれぞれの棟の数値を合算し記載しています。
	注9	「赤坂ガーデンシティ」及び「ザ・リッツ・カールトン京都」の「期末算定価額」、「帳簿価額」、「含み損益」及び「鑑定NOI」は、本投資法人が保有する準共有持分に対応する金額を記載しています。
p.49～51	注	金利上昇リスクを回避するため金利スワップ契約を締結しており、利率については当該金利スワップ契約により固定化された金利を記載しています。



積水ハウス・リート投資法人

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。本投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- 本資料の内容には、戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

資産運用会社：積水ハウス・アセットマネジメント株式会社

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