

2020年4月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 積水ハウス・リート投資法人
 代表者名 執行役員 井上 順一
 (コード番号: 3309)

資産運用会社名
 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 井上 順一
 問合せ先 IR部長 佐々木 吉弥
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(ザ・リッツ・カールトン京都(追加取得) 及び グランマスト広瀬通)

積水ハウス・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する積水ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、本投資法人が下記の資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は当該利害関係者取引規程に基づき、本日付で開催された本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産の概要

本投資法人が、今般、取得を決定した以下の2物件は、本投資法人のスポンサーである積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)が企画・開発したマリオット・インターナショナルの最高級ブランドホテル「ザ・リッツ・カールトン京都」の追加取得と、積水ハウスの100%子会社である積水ハウス不動産東北株式会社(以下「積水ハウス不動産東北」といいます。)が企画・開発した賃貸マンションである「グランマスト広瀬通」の新規取得であり、積水ハウスグループ(注)の不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略の一環として取得するものです。

(注)「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。

物件名称	用途	所在地	取得予定価格(注1)	取得先
ザ・リッツ・カールトン京都 (追加取得: 準共有持分9%)(注2)	ホテル	京都府京都市	4,320百万円	積水ハウス株式会社
グランマスト広瀬通	住居	宮城県仙台市	865百万円	積水ハウス不動産東北株式会社
取得予定価格の合計			5,185百万円	—

(1) 特定資産の種類 : 国内不動産を信託財産とする信託受益権

(2) 契約締結日 : 2020年4月15日

(3) 媒介の有無 : 該当無し

(4) 取得予定日 : 2020年4月20日

(5) 取得資金 : 借入金(注3)及び自己資金

(6) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1)「取得予定価格」は、売買契約書に記載された売買代金額(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。以下同じです。

(注2)本投資法人は、2019年1月31日付で「ザ・リッツ・カールトン京都」に係る不動産信託受益権の準共有持分40%(以下「既保有持分」といいます。)を、取得価格17,800百万円で取得しています。また、取得予定日付で当該物件に係る不動産信託受益権の準共有持分9%(以下「追加取得持分」といいます。)を追加取得する予定であり、追加取得持分取得後、本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%を保有することとなります。

(注3)「借入金」の詳細については、本投資法人が本日付で別途公表したプレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すという基本理念の下、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、「戦略的立地」と「高品質」を柱として独自に定義した「プライム・プロパティ」へ重点的に投資する方針であり、住居及びオフィスビルをポートフォリオの中核資産に位置付けるとともに、ホテルへの投資にも取り組みながら、高い安定性とクオリティを兼備するポートフォリオを構築することを目指して、取得予定資産の取得を行うものです。なお、取得予定資産の取得決定に際し着目した特徴は、以下のとおりです。

(1) ザ・リッツ・カールトン京都

a. 立地特性

本物件は日本を代表する観光都市として安定した国内需要とインバウンド需要による更なる成長が期待できるマーケットである京都市に所在しています。京都市の北から南へ流れる鴨川河畔の二条大橋のたもとに位置する本物件は、祇園や河原町、先斗町など京都を代表する繁華街に近接しながら、鴨川や比叡山に連なる東山三十六峰を一望することができる絶好のロケーションを有し、都市型リゾートホテルに適した希少性の高い立地にあります。また、本物件は、京阪本線「三条」駅から徒歩約6分に位置し、京都御所や二条城等の京都の主要な観光施設や京都市役所にも近く、観光、ビジネスいずれの宿泊目的にも適しています。

本投資法人は、世界的な観光都市としても人気の高い京都市の「希少性の高い風光明媚な好立地」と「ザ・リッツ・カールトン京都」という組み合わせは、富裕層や訪日観光客に対して極めて高い訴求力を有するものと考えています。

なお、観光庁の「宿泊旅行統計調査」によると、2019年の京都府内の宿泊施設延べ宿泊者数及び外国人延べ宿泊者数（いずれも速報値）はそれぞれ2,107万人泊及び796万人泊と、ザ・リッツ・カールトン京都が開業した2014年の実績である1,698万人泊及び329万人泊と比較すると、それぞれ宿泊施設延べ宿泊者数は約1.2倍、外国人延べ宿泊者数は約2.4倍と、いずれも増加しています。今般の新型コロナウイルス感染症（COVID-19）拡大の影響により、宿泊施設延べ宿泊者数、外国人延べ宿泊者数ともに一時的な落ち込みが予想されるものの、中長期的には京都府を訪れる観光客数は回復するものと本投資法人は見込んでいます。

b. 物件特性

「ザ・リッツ・カールトン」は、世界有数のホテルチェーンであるマリオット・インターナショナルの最高級ブランドであり、世界各国でホテル運営を成功させ、国際水準のホテルマネジメントノウハウを有するラグジュアリーホテルとして高い実績を積み上げています。本物件も「ザ・リッツ・カールトン京都」として2014年2月に開業して以来、「フォーブス・トラベルガイド2018」にて関西のホテルで初めて「5つ星ホテル」の称号を獲得するなど外部から高い評価を得ています。

本物件の建物は本投資法人のスポンサーである積水ハウスにより2013年に新築され、日本の伝統と現代的な欧米様式の融合を図りながら歴史ある周辺環境にも調和する外観デザインを採り入れており、京都の歴史承継をコンセプトにした4つの庭園と、京都の伝統・文化のエッセンスが散りばめられ「源氏物語」をコンセプトにしたアートワークが随所に施された上質な空間とともに、「ザ・リッツ・カールトン」のブランドイメージに沿ったラグジュアリーな仕様となっています。また、総客室数は134室、客室平均面積は50㎡超の広さを誇り、レストラン、宴会場、スパ等においても、最高級のホスピタリティが提供されています。

なお、本物件のテナントは、積水ハウスの100%子会社で、積水ハウスグループにおけるホテル運営会社であるSHホテルシステムズ株式会社（以下「SHホテルシステムズ」といいます。）であり、同社と信託受託者との間で建物賃貸借契約を締結しています。

(2) グランマスト広瀬通

a. 立地特性

本物件は仙台市営地下鉄東西線「大町西公園」駅から徒歩約 6 分、仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約 8 分に位置し、付近には桜の名所として有名な西公園や、「仙台」駅周辺で最も繁華性の高いアーケード商店街が所在するほか、宮城県庁、仙台市役所、青葉区役所へも徒歩圏内であることから生活利便性は良好で、「大町西公園」駅からは仙台市営地下鉄東西線「仙台」駅まで約 3 分、「広瀬通」駅から仙台市営地下鉄南北線「仙台」駅まで約 1 分と、JR 東北新幹線及び JR 東北本線が乗り入れる「仙台」駅へのアクセスも良好です。

なお、本物件の所在する仙台市は東北地方最大の都市であり、東北地方の経済・行政の中心地です。中でも青葉区は、商業施設や行政機関が集中する中核区としての機能を有し、市内外から多くの通勤者や観光客が集まる地域です。また、東北大学をはじめ多くの大学、研究機関等により学都仙台を代表する文教ゾーンを有するほか、博物館、科学館などの教育・文化施設、国際文化交流の拠点施設である仙台国際センターが所在しています。

b. 物件特性

本物件は、地上 13 階建て、全 60 戸、部屋のタイプはすべて 1LDK で構成されています。設備はインターネット無料 Wi-Fi、対面カウンターキッチン、TV ドアホン、防音対応フロア等を備え、生活利便性、居住環境が優れているため、単身者等を中心に安定的な需要が見込まれます。

3. 取得予定資産の内容
(1) ザ・リッツ・カールトン京都（追加取得：準共有持分9%）

特定資産の概要		
物件名称	ザ・リッツ・カールトン京都	
取得予定日	2020年4月20日	
特定資産の種類	信託受益権の準共有持分9%（既保有持分と併せて49%）	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2006年1月30日から2021年4月30日まで	
取得予定価格	4,320百万円	
鑑定評価額（価格時点）	4,446百万円（2020年4月1日）	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
所在地	京都府京都市中京区鴨川二条大橋畔	
土地	地番	京都府京都市中京区二条大橋上る鉾田町543番 他6筆
	敷地面積	6,178.57㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	所有形態	所有権
建物	用途	ホテル
	建築時期	2013年10月
	構造 / 階数	RC造ステンレス鋼板ぶき/地下3階・地上5階
	延床面積	23,461.39㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無	無	
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積	2,111.53㎡（既保有持分と併せて11,496.08㎡）（注1）	
賃貸面積	2,111.53㎡（既保有持分と併せて11,496.08㎡）（注1）	
稼働率	100.0%	
テナント数	1	
月額賃料	2020年5月1日から2021年4月末日までの期間に係る月額賃料（注2） 追加取得持分：14,557千円（固定賃料6,604千円＋歩合賃料7,953千円） 既保有持分：64,700千円（固定賃料29,352千円＋歩合賃料35,347千円） 合計：79,257千円（固定賃料35,956千円＋歩合賃料43,301千円） <歩合賃料の算定方法> 各年の5月1日から翌年4月末日までの月額歩合賃料は、その前年の1月1日から12月末日までの期間（以下「歩合賃料計算期間」といいます。）における賃借人のホテル事業収入（ホテルオペレーターの決算報告書に基づくホテルの利益額）に一定の調整を加えた金額から、各歩合賃料計算期間に発生した固定賃料相当額を差し引いた残額を12か月で除して算定した金額となります。	
敷金・保証金	—	
プロパティ・マネジメント会社	SHホテルシステムズ株式会社	
マスターリース会社	—	
マスターリース種別	—	
契約期間	2019年1月31日から2021年4月30日まで	

建物状況調査の概要 (注3)		
再 調 達 価 格	637 百万円	
修繕費	緊 急 修 繕	—
	短 期 修 繕	—
	長 期 修 繕	1,010 千円
調 査 会 社	株式会社東京建築検査機構	
地震PML評価の概要		
P M L 値	4.19%	
調 査 会 社	SOMPOリスクマネジメント株式会社	
設計者・施工者・確認検査機関		
建 物 設 計 者	株式会社日建設計	
構 造 設 計 者	株式会社日建設計	
施 工 者	株式会社大林組	
確 認 検 査 機 関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
特記事項		
<p>積水ハウスと本投資法人との間で準共有者間協定書が 2019 年 1 月 31 日付で締結されており、今般の追加取得持分の取得に伴い、準共有者間協定書変更協定書（以下、本項目において準共有者間協定書と準共有者間協定書変更協定書を併せて「本協定」といいます。）が締結され、相互の優先交渉権等が合意されています。本協定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>a. 積水ハウス又は本投資法人が準共有持分を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡しようとする者（以下、本項目において「申出人」といいます。）は、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件、その他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他の当事者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して通知しなければならず、相手方が準共有持分の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定協議期間中、第三者との間で準共有持分の譲渡に関する交渉を行いません。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、第三者に対して準共有持分を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも第三者に有利な内容であってはなりません。</p> <p>b. 本協定において定める義務を履行しない場合には、積水ハウス又は本投資法人は、互いに義務を履行するよう通知し、所定の期間以内に当該義務を履行しない場合には、その保有する準共有持分を有償で譲渡するよう請求することができます。</p> <p>c. 積水ハウス及び本投資法人は、上記 a. の手続を経ずにその保有する準共有持分を第三者に譲渡し、移転し、担保を設定し、その他処分をするには、相手方の同意を得なければなりません。</p> <p>d. 積水ハウス又は本投資法人が準共有持分の一部を相手方以外の第三者に譲渡する場合には、当該第三者に本協定の地位を当該譲渡の対象となる準共有持分割合の限度で承継させます。</p> <p>e. 信託財産の処分、担保権等の設定、本物件等に係る一定金額以上の修繕工事費の支出、本物件等に関して信託受託者が締結している契約の変更等については、積水ハウス及び本投資法人の合意が必要となります。</p> <p>f. 本物件等の共有持分が現物で受託者から受益者に返還される場合には、当該返還の日から 5 年間、民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。）第 256 条に基づく本物件全体の分割を請求しないことが合意されます。</p>		

(注1) 一棟の総賃貸可能面積 23,461.39 m²に追加取得持分（100 分の 9）及び追加取得持分取得後に本投資法人が保有する予定の準共有持分の持分割合（100 分の 49）を乗じてそれぞれ小数第 3 位を四捨五入して記載しています。

(注2) 取得予定日から 2020 年 4 月末日までの期間に係る追加取得持分の賃料は、2020 年 4 月の月額賃料 13,208 千円（固定賃料 6,604 千円＋歩合賃料 6,604 千円）に基づき日割り計算により算定した、取得予定日から 2020 年 4 月末日までの保有期間に対応する金額となります。また、既保有持分の取得日（2019 年 1 月 31 日）から 2020 年 4 月末日までの期間に係る月額賃料は、日割り計算となる 2019 年 1 月を除き、58,704 千円（固定賃料 29,352 千円＋歩合賃料 29,352 千円）です。

(注3) 「建物状況調査の概要」の各欄の数値は、建物全体に関する数値ではなく、追加取得持分（100 分の 9）に対応した数値を記載しています。

(2) グランマスト広瀬通

特定資産の概要		
物 件 名 称	グランマスト広瀬通	
取 得 予 定 日	2020年4月20日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権 (予定)	
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	
信 託 契 約 期 間	2020年4月20日から2030年4月30日まで (予定)	
取 得 予 定 価 格	865百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	869百万円 (2020年3月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社中央不動産鑑定所	
所 在 地	宮城県仙台市青葉区立町2番14号	
土 地	地 番	宮城県仙台市青葉区立町2番7
	敷地面積	661.98 m ²
	用途地域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	500%
	所有形態	所有権
建 物	用 途	共同住宅
	建 築 時 期	2006年1月
	構造/階数	RC造/地上13階
	延床面積	2,757.02 m ²
	所有形態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	無	
賃貸借及び管理の状況		
賃 貸 可 能 面 積	2,552.40 m ² (住居賃貸可能戸数60戸)	
賃 貸 面 積	2,339.70 m ² (住居賃貸戸数55戸)	
稼 働 率	91.7%	
テナント数	1	
月 額 賃 料	4,567千円	
敷 金 ・ 保 証 金	5,732千円	
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス不動産東北株式会社 (予定)	
マスターリース会社	積水ハウス不動産東北株式会社 (予定)	
マスターリース種別	賃料固定型	
契 約 期 間	2020年4月20日から2025年4月30日まで (予定)	
建物状況調査の概要		
再 調 達 価 格	716百万円	
修 繕 費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	5,376千円
調 査 会 社	株式会社東京建築検査機構	

地震PML評価の概要				
P	M	L	値	2.03%
調	査	会	社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
設計者・施工者・確認検査機関				
建	物	設	計	者
				積水ハウス株式会社、安藤建設株式会社
構	造	設	計	者
				安藤建設株式会社
施	工	者		
				安藤建設株式会社
確	認	検	査	機
				財団法人宮城県建築住宅センター
特記事項				
該当事項はありません。				

【「3. 取得予定資産の内容」の記載事項の説明】

- (1) 「特定資産の種類」は、本投資法人が取得する予定の権利の種類を記載しています。
- (2) 「信託受託者」は、信託受託者又は本投資法人の取得後に信託受託者となる予定の者を記載しています。
- (3) 「信託契約期間」は、信託契約が締結されていない場合には、本書の日付現在で予定している信託契約期間を記載しています。
- (4) 「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各投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された各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円未満を切り捨てて記載しています。
- (5) 「所在地」は、住居表示を記載しています。なお、住居表示は市区町村が交付する通知書、物件概要書又は重要事項説明書に基づき記載し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書又は重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上の表示されている「建物の所在」欄の内容又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。
- (6) 「地番」及び「敷地面積」は、登記簿の表示に基づき地番（複数ある場合にはそのうちの一地番）及び地積の合計を記載しています。なお、土地の準共有持分を取得する場合でも、土地全体の地積を記載しています。
- (7) 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (8) 「建蔽率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- (9) 「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- (10) 「土地」の「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する又は保有する予定の権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。
- (11) 「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (12) 「建築時期」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (13) 「構造/階数」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、建物の準共有持分を取得する場合についても、一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。また、「構造/階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
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
- (14) 「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（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、建物の準共有持分を取得する場合についても、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- (15) 「建物」の「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する又は保有する予定の権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。
- (16) 「担保設定の有無」は、本投資法人が取得後に負担する担保がある場合に、その概要を記載しています。
- (17) 「賃貸可能面積」は、2020年3月末日現在において有効な各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、別段の記載のない限り、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- (18) 「賃貸面積」は、2020年3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又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
- (19) 「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。
- (20) 「テナント数」は、各取得予定資産の取得時にテナントとの間で締結している又は新たに締結する予定の各賃貸借契約の内容に基づき、テナントの合計数を記載しています。ただし、「グランマスト広瀬通」については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定であるため、マスターリース会社が賃貸人となることについての同意を全てのエンドテナントより取得するものと仮定し、「1」として記載しています。また、「マスターリース会社」及び「マスターリース契約」については、下記(24)をご参照ください。
- (21) 「月額賃料」は、各取得予定資産の取得時にテナントとの間で締結している又は新たに締結する予定の各賃貸借契約の内容に基づき、取得予定資産に係る月額賃料（「グランマスト広瀬通」については、駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。以下同じです。）を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (22) 「敷金・保証金」は、各取得予定資産の取得時にテナントとの間で締結している又は新たに締結する予定の各賃貸借契約に定める敷金の額を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (23) 「プロパティ・マネジメント会社」は、本投資法人の取得時にプロパティ・マネジメント業務を委託している又は本投資法人の取得後に当該業務を委託する予定の会社を記載しています。
- (24) 「マスターリース会社」は、信託受託者とマスターリース契約を締結し、本投資法人の取得後、マスターリース会社となる予定の会社を記載しています。なお、「マスターリース契約」とは、賃借人が第三者に転賃することを目的として一括して締結される建物の賃貸借契約をいいます。以下同じです。
- (25) 「マスターリース種別」は、本投資法人の取得後、有効となる予定のマスターリース契約の契約形態を記載しています。マスターリース会社が支払う賃料を、転賃人がマスターリース会社に支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式を

「賃料固定型」、マスターリース会社が支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式を「パススルー型」と記載しています。

- (26) 「契約期間」は、各取得予定資産の取得時にテナントとの間で締結している又は新たに締結する予定の各賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
- (27) 「再調達価格」は、建物状況調査報告書の記載に基づき、消費税を含まない金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (28) 「修繕費」は、建物状況調査報告書に基づき記載しています。「短期修繕」は、調査会社が試算した調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を記載しています。「長期修繕」は、調査会社が試算した調査時点における12年間の修繕・更新費用の年平均を記載しています。
- (29) 「PML 値」は、SOMPO リスクマネジメント株式会社が各取得予定資産に関して作成した地震 PML 評価報告書又は SOMPO リスクマネジメント株式会社が行った PML の算出結果を記載した建物状況調査報告書の記載に基づいて記載しています。当該記載は、報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。
- なお、「PML」とは、地震による予想最大損失率 (Probable Maximum Loss) を意味します。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、50年間 (一般的な建物の耐用年数) での超過確率 10% の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90% 非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合 (%) で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物 (構造体、仕上げ、建築設備) のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- (30) 「特記事項」は、以下の事項を含む、各取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - b. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの (担保権の設定を含みます。)
 - c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
 - d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

4. 取得先の概要
(1) ザ・リッツ・カールトン京都

名 称	積水ハウス株式会社
所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 仲井 嘉浩
事 業 内 容	住宅、各種建築物、開発事業の企画・設計・施工・請負及び監理、不動産の売買、賃貸借、管理及び不動産経営コンサルティング並びにその他関連事業
資 本 金	202,591百万円(2020年1月末日現在)
設 立 年 月	1960年8月
純 資 産	1,306,850百万円(連結)(2020年1月末日現在)
総 資 産	2,634,748百万円(連結)(2020年1月末日現在)
大 株 主 (持 株 比 率)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)(9.20%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)(5.41%) 積水化学工業株式会社(5.38%) (いずれも2020年1月末日現在)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の4.68%を保有しています。また、本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する会社であり、投信法で定める利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
人 的 関 係	当該会社は、本書の日付現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役1名及び非常勤監査役1名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち13名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサー・サポート契約及び投資口の保有に関する覚書を、本投資法人との間で商標の使用に関する覚書を締結しています。また、本投資法人が保有する一部の取得済資産の売主であり、かつ、当該保有資産の一部について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

(2) グランマスト広瀬通

名 称	積水ハウス不動産東北株式会社
所 在 地	宮城県仙台市青葉区本町二丁目16番10号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 永峯 一男
事 業 内 容	不動産販売事業、不動産賃貸業
資 本 金	200百万円(2019年1月末日現在)
設 立 年 月	1983年8月
純 資 産	12,409百万円(2019年1月末日現在)
総 資 産	21,189百万円(2019年1月末日現在)
大 株 主 (持 株 比 率)	積水ハウス株式会社(完全親会社)

本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本資産運用会社の発行済株式総数の 100%を保有する積水ハウスが議決権の 100%を所有する子会社であり、投信法で定める利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
人 的 関 係	特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で住宅物件を中心とした物件情報等に関するパイプラインを確立することを目的とした優先交渉権に関する契約を締結しています。また、本投資法人が保有する一部の取得済資産の売主であり、かつ、当該保有資産の一部について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である積水ハウスの子会社であり、関連当事者に該当します。

5. 物件取得者等の状況

(1) ザ・リッツ・カールトン京都

	前所有者等	前々所有者等
会 社 名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「4. 取得先の概要 (1) ザ・リッツ・カールトン京都」をご参照下さい。	—
取得経緯・理由等	開発目的で取得	—
取 得 価 格	—	—
取 得 時 期	—	—

(2) グランマスト広瀬通

	前所有者等	前々所有者等
会 社 名	積水ハウス不動産東北株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「4. 取得先の概要 (2) グランマスト広瀬通」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	開発目的で取得	—
取 得 価 格	—	—
取 得 時 期	—	—

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である積水ハウス及び積水ハウス不動産東北は、前記のとおり投信法で定める利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、積水ハウス及び積水ハウス不動産東北との間での取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約の締結にあたり、当該利害関係者取引規程に従い、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーによる事前審査及び承認並びに本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会による審議及び決定又は決議を経た上で本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。

また、本投資法人は、取得予定資産のうち「ザ・リッツ・カールトン京都」については、利害関係人等に該当し、かつ利害関係者にも該当する SH ホテルシステムズを賃借人とする建物賃貸借契約を締結するとともに、同社にプロパティ・マネジメント業務を委託しており、また、取得予定資産のうち「グランマスト広瀬通」については積水ハウス不動産東北を賃借人（マスターリース会社）とする建物賃貸借契約を締結するとともに、同社にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定であるため、かかる建物の賃貸及び業務の委託に関しても、本資産運用会社は上記の利害関係者取引規程に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ていきます。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得が本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、本投資法人が 2019 年 12 月 13 日付「2019 年 10 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した 2020 年 4 月期（2019 年 11 月 1 日～2020 年 4 月 30 日）及び 2020 年 10 月期（2020 年 5 月 1 日～2020 年 10 月 31 日）に係る運用状況の予想に変更はありません。

なお、「ザ・リッツ・カールトン京都」については、上記「3. 取得予定資産の内容」に記載のとおり、2021 年 4 月期（2020 年 11 月 1 日～2021 年 4 月 30 日）末までの歩合賃料が 2019 年 1 月 1 日から 2019 年 12 月末日までの期間に係る賃借人のホテル事業収入等に基づき確定しており、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）拡大の影響は受けません。一方、2021 年 10 月期（2021 年 5 月 1 日～2021 年 10 月 31 日）及び 2022 年 4 月期（2021 年 11 月 1 日～2022 年 4 月 30 日）の歩合賃料は、現行の賃貸借契約が契約期間満了日である 2021 年 4 月 30 日以降も同様の内容にて更新されることを前提として、2020 年 1 月 1 日から 2020 年 12 月末日までの期間に係るホテル事業収入等に基づいて算定される予定であり、歩合賃料が新型コロナウイルス感染症（COVID-19）拡大の影響により 2021 年 4 月期の歩合賃料に比して減少した場合には、追加取得持分の準共有持分 9%に係る当該減少額相当額（1 期当たり最大 47 百万円）を、圧縮積立金等の内部留保から取崩し、分配金に充当する方針です。また、既保有持分の準共有持分 40%についても、一定の範囲で圧縮積立金等の内部留保を取崩し分配金に充当する等、分配金水準の安定化を図るための施策を講じることを検討しています。本投資法人は、当該方針を分配金水準の安定化を図るための一時的な対応策と考えており、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の収束後においては、京都府のホテルマーケットの回復とともに堅調な成長路線に復するものと見込んでいます。

8. 取得予定資産に係る鑑定評価書の概要
(1) ザ・リッツ・カールトン京都

物 件 名 称	ザ・リッツ・カールトン京都
鑑 定 評 価 額	4,446,000,000 円
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	株式会社立地評価研究所
価 格 時 点	2020 年 4 月 1 日

(注) 上記表中の「鑑定評価額」は、本投資法人が取得する予定の準共有持分 9%に対応する金額を記載していますが、下記表中に記載した各試算価格等の金額については、物件全体の金額を記載しています。

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	49,400,000	DCF 法による収益価格を中心に直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直 接 還 元 法 に よ る 価 格	50,400,000	—
運 営 収 益	2,021,472	—
可 能 総 収 益	2,021,472	固定賃料及び変動賃料については、ホテルの運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定
空 室 等 損 失 等	—	契約内容より、本件では非計上
運 営 費 用	111,019	—
維 持 管 理 費	—	契約内容より、本件では非計上
水 道 光 熱 費	—	契約内容より、本件では非計上
修 繕 費	3,375	ER 及び類似不動産の水準等を基に査定
P M フ ィ ー	1,200	契約に基づく金額を計上
テ ナ ント 募 集 費 用 等	—	契約内容より、本件では非計上
公 租 公 課	99,694	2019 年度の実績を基に計上
損 害 保 険 料	6,750	実績等を基に計上
そ の 他 費 用	—	本件では非計上
運 営 純 収 益 (N O I)	1,910,452	—
一 時 金 の 運 用 益	—	契約内容より、本件では非計上
資 本 的 支 出	▲22,320	ER 及び類似不動産の水準等を基に査定
F F & E	▲225,929	契約内容に基づき計上
純 収 益 (N C F)	1,662,203	—
還 元 利 回 り	3.3%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
D C F 法 に よ る 価 格	49,000,000	—
割 引 率	3.1%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
最 終 還 元 利 回 り	3.5%	還元利回りに保有期間満了後における建物劣化、市場動向、将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定
積 算 価 格	42,800,000	—
土 地 比 率	85.0%	—
建 物 等 比 率	15.0%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の典型的な需要者の価格形成プロセスを反映した収益価格の妥当性を認め、収益価格により鑑定評価額を決定。
-------------------	---

(注) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、合計金額が運営収益や運営費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

※ 賃貸借契約に係る月額賃料との比較

鑑定評価に係る月額賃料 (平均賃料単価)	15,161 千円 (23,735 円/坪)
賃貸借契約に係る月額賃料 (平均賃料単価)	14,557 千円 (22,791 円/坪)

(注 1) 「鑑定評価に係る月額賃料 (平均賃料単価)」は、鑑定評価書に記載された直接還元法における「固定及び変動賃料収入合計」に基づき算定した本投資法人が追加取得する準共有持分 9%に対応する月額賃料及び賃料単価を記載しています。

(注 2) 「賃貸借契約に係る月額賃料 (平均賃料単価)」は、前記「3. 取得予定資産の内容」の追加取得持分に係る月額賃料及び当該月額賃料に基づき算定した 2020 年 5 月 1 日以降に受け取ることとなる賃料の賃料単価を記載しています。

(2) グランマスト広瀬通

物件名称	グランマスト広瀬通
鑑定評価額	869,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2020年3月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	869,000	DCF法による収益価格を重視して、直接還元法による収益価格を関連づけて決定
直接還元法による価格	877,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	58,053	—
可能総収益	58,053	契約予定賃料についてエンドテナントの新規賃料、マスターレシーの負担項目等で検証した貸室賃料収入(共益費収入を含む)・その他収入(駐車場収入・電柱設置料)を計上
空室等損失等	—	対象不動産の契約形態等を考慮して査定
運営費用	12,587	—
維持管理費	2,450	契約予定の業務委託契約、過去の実績、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,072	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,484	今後発生が見込まれる小規模修繕費、原状回復費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額を計上 原状回復費については、過去の実績や類似物件の実績等に基づき査定
PMフィー	81	契約予定の業務委託契約や類似不動産の報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	—	対象不動産の契約形態等を考慮して査定
公租公課	4,856	直近の実額を計上
損害保険料	100	見積金額を計上
その他費用	2,544	隔地駐車場賃借料、インターネット利用料、USEN利用料を計上
運営純収益(NOI)	45,466	—
一時金の運用益	46	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	▲5,186	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益(NCF)	40,326	—
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	865,000	—
割引率	4.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	896,000	—
土地比率	62.6%	—
建物比率	37.4%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定
-------------------	---

(注) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、合計金額が運営収益や運営費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

※ 賃貸借契約に係る平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	1,789 円/m ² (5,915 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	1,789 円/m ² (5,915 円/坪)

(注1)「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、鑑定評価書に記載された直接還元法における「共益費込み貸室賃料収入」に基づく平均賃料単価を記載しています。

(注2)「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前記「3. 取得資産の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

以 上

※本投資法人のウェブサイト：<https://sekisuihouse-reit.co.jp/>

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の物件写真及び周辺地図

参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 1 取得予定資産の物件写真及び周辺地図

(1) ザ・リッツ・カールトン京都



(2) グランマスト広瀬通



参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)日 (注2)	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資比率(注4) (%)
R-001	エステイメゾン銀座	東京都中央区	2018年5月1日	6,540	1.2
R-002	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区	2018年5月1日	1,790	0.3
R-003	エステイメゾン恵比寿II	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,040	0.4
R-004	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2018年5月1日	873	0.2
R-005	エステイメゾン神田	東京都千代田区	2018年5月1日	1,610	0.3
R-006	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区	2018年5月1日	1,590	0.3
R-007	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区	2018年5月1日	2,190	0.4
R-008	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市	2018年5月1日	2,400	0.5
R-010	エステイメゾン亀戸	東京都江東区	2018年5月1日	1,580	0.3
R-011	エステイメゾン目黒	東京都目黒区	2018年5月1日	1,060	0.2
R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区	2018年5月1日	1,630	0.3
R-013	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市	2018年5月1日	2,970	0.6
R-014	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市	2018年5月1日	931	0.2
R-015	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,060	0.2
R-016	エステイメゾン五反田	東京都品川区	2018年5月1日	3,110	0.6
R-017	エステイメゾン大井台台坂	東京都品川区	2018年5月1日	2,720	0.5
R-018	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2018年5月1日	2,050	0.4
R-019	エステイメゾン南麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,250	0.2
R-020	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,080	0.2
R-021	エステイメゾン川崎II	神奈川県川崎市	2018年5月1日	1,910	0.4
R-022	エステイメゾン麻布十番	東京都港区	2018年5月1日	2,690	0.5
R-023	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区	2018年5月1日	937	0.2
R-024	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区	2018年5月1日	790	0.1
R-025	エステイメゾン東品川	東京都品川区	2018年5月1日	2,390	0.4
R-026	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2018年5月1日	2,540	0.5
R-027	エステイメゾン武蔵小山	東京都品川区	2018年5月1日	1,050	0.2
R-028	エステイメゾン千駄木	東京都文京区	2018年5月1日	698	0.1
R-029	エステイメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2018年5月1日	2,090	0.4
R-030	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,400	0.5
R-031	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市	2018年5月1日	821	0.2
R-032	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	2018年5月1日	822	0.2
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	2018年5月1日	1,850	0.3
R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,500	0.3
R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	2018年5月1日	801	0.2
R-036	エステイメゾン三軒茶屋II	東京都世田谷区	2018年5月1日	785	0.1
R-037	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区	2018年5月1日	2,560	0.5
R-038	マスト博多	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,360	0.4
R-039	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区	2018年5月1日	1,260	0.2
R-040	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	2018年5月1日	1,790	0.3
R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,950	0.4
R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	2018年5月1日	909	0.2
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	2018年5月1日	601	0.1
R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	2018年5月1日	1,940	0.4

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)日 (注2)	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資比率(注4) (%)
R-045	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区	2018年5月1日	1,930	0.4
R-046	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区	2018年5月1日	3,340	0.6
R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	2018年5月1日	6,250	1.2
R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	2018年5月1日	1,050	0.2
R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	2018年5月1日	812	0.2
R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	2018年5月1日	1,260	0.2
R-051	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋	2018年5月1日	1,580	0.3
R-052	エステイメゾン千石	東京都文京区	2018年5月1日	1,360	0.3
R-053	エステイメゾン代沢	東京都世田谷区	2018年5月1日	2,270	0.4
R-054	エステイメゾン戸越	東京都品川区	2018年5月1日	1,770	0.3
R-055	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,680	0.3
R-056	エステイメゾン白金台	東京都品川区	2018年5月1日	2,400	0.5
R-057	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区	2018年5月1日	1,680	0.3
R-058	エステイメゾン元麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,540	0.3
R-059	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	2018年5月1日	861	0.2
R-060	エステイメゾン武蔵小山II	東京都品川区	2018年5月1日	1,030	0.2
R-061	エステイメゾン中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,870	0.4
R-062	エステイメゾン新中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,020	0.2
R-063	エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区	2018年5月1日	984	0.2
R-064	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区	2018年5月1日	1,160	0.2
R-065	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	2018年5月1日	1,160	0.2
R-066	エステイメゾン押上	東京都墨田区	2018年5月1日	2,490	0.5
R-067	エステイメゾン赤羽	東京都北区	2018年5月1日	3,290	0.6
R-068	エステイメゾン王子	東京都北区	2018年5月1日	1,650	0.3
R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	2018年5月1日	1,580	0.3
R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	2018年5月1日	1,460	0.3
R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	2018年5月1日	1,960	0.4
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2018年5月1日	2,910	0.5
R-073	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	2018年5月1日	555	0.1
R-074	エステイメゾン葵	愛知県名古屋	2018年5月1日	2,460	0.5
R-075	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,430	0.5
R-076	エステイメゾン錦糸町II	東京都墨田区	2018年5月1日	8,250	1.5
R-077	エステイメゾン大島	東京都江東区	2018年5月1日	8,630	1.6
R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2018年5月1日	2,070	0.4
R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋	2018年5月1日	4,490	0.8
R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区	2018年5月1日	1,930	0.4
R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区	2018年5月1日	1,960	0.4
R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	2018年5月1日	3,160	0.6
R-083	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	2018年5月1日	1,930	0.4
R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	2018年5月1日	1,250	0.2
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,309	0.4
R-086	マストライフ八広	東京都墨田区	2018年5月1日	1,910	0.4
R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2018年5月1日	4,360	0.8
R-088	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	2018年5月1日	1,080	0.2

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得(予定)日 (注2)	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資比率(注4) (%)
R-089	グランマスト鶴の森	三重県四日市市	2018年5月1日	830	0.2
R-090	エステイメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2018年5月1日	2,750	0.5
R-091	マストライフ日野	東京都日野市	2018年5月1日	1,390	0.3
R-092	プライムメゾン横浜日本大通	神奈川県横浜市	2018年5月1日	4,870	0.9
R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	2018年5月1日	5,880	1.1
R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,430	0.5
R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	2018年5月1日	3,010	0.6
R-096	エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,040	0.2
R-097	エステイメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	2018年5月1日	971	0.2
R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	2018年5月1日	4,900	0.9
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	2018年5月1日	4,220	0.8
R-100	エステイメゾン森下	東京都墨田区	2018年5月1日	655	0.1
R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	2018年5月1日	7,950	1.5
R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	2018年5月1日	3,700	0.7
R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	2018年5月1日	1,680	0.3
R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2018年5月1日	2,520	0.5
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	2018年5月1日	3,400	0.6
R-106	エステイメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	2018年5月1日	6,050	1.1
R-107	エステイメゾン小倉	福岡県北九州市	2018年11月29日	1,040	0.2
R-108	マスト井尻	福岡県福岡市	2019年1月31日	390	0.1
R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2019年6月10日	2,040	0.4
R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2019年6月10日	2,600	0.5
R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2019年6月10日	2,190	0.4
R-112	エステイメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	2019年6月10日 2019年9月27日	3,020	0.6
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	2020年1月31日	660	0.1
R-114	グランマスト広瀬通	宮城県仙台市	2020年4月20日	865	0.2
居住用不動産(住居) 小計				248,090	46.6
0-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	2014年12月3日 2016年5月24日 2017年5月24日 2019年6月10日	71,950	13.5
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	9.7
0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	2014年12月3日 2019年6月10日	44,000	8.3
0-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	大阪府大阪市	2015年5月19日	38,600	7.2
0-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	2016年5月24日	4,400	0.8
0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	2016年5月24日	6,350	1.2
0-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	2019年6月10日	28,700	5.4
オフィスビル 小計				245,500	46.1
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	大阪府大阪市	2017年5月24日	17,200	3.2
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	2019年1月31日 2020年4月20日	22,120	4.2
ホテル 小計				39,320	7.4
商業用不動産等(オフィスビル+ホテル) 小計				284,820	53.4
本投資法人ポートフォリオ(居住用不動産+商業用不動産等) 合計				532,910	100.0

- (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（予定）日」は、2018年5月1日付で効力が発生した積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といいます。）との合併（以下「本投資法人合併」といいます。）に伴い取得した物件については、本投資法人合併の効力発生日を記載しています。
- (注3) 「取得（予定）価格」は、各物件に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。ただし、本投資法人合併に伴いSHIから承継した運用資産については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより、本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。なお、当該評価額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、それぞれの運用資産の取得（予定）価格が、本投資法人のポートフォリオの取得（予定）価格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、各物件の投資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。