

2019年1月29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 及び マスト井尻)

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「本物件」又は「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、本資産運用会社は投信法及び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OTTホテルグループの最高級ブランドホテル「ザ・リッツ・カールトン京都」と、積水ハウスの100%子会社である積和不動産九州株式会社（以下「積和不動産九州」といいます。）が企画・開発した賃貸マンションである「マスト井尻」であり、豊富な居住用不動産及び商業用不動産等の開発・運営に関する実績を有する積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略の一環として取得するものです。

物件名称	アセットタイプ	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	ホテル	京都府京都市	17,800百万円	積水ハウス
マスト井尻	住居	福岡県福岡市	390百万円	積和不動産九州
取得予定価格の合計			18,190百万円	—

- (1) 特定資産の種類 : 国内不動産を信託財産とする信託の受益権  
 (ザ・リッツ・カールトン京都については準共有持分40%)
- (2) 売買契約締結日 : 2019年1月29日
- (3) 取得予定日 : 2019年1月31日
- (4) 取得資金 : 借入金(注2)及び自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1)「取得予定価格」は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2)「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、「住居」等の居住用不動産と「オフィスビル」及び「ホテル」等の商業用不動産等を主な投資対象として、プライム・プロパティ（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）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、成長が見込まれる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

#### ① 立地特性

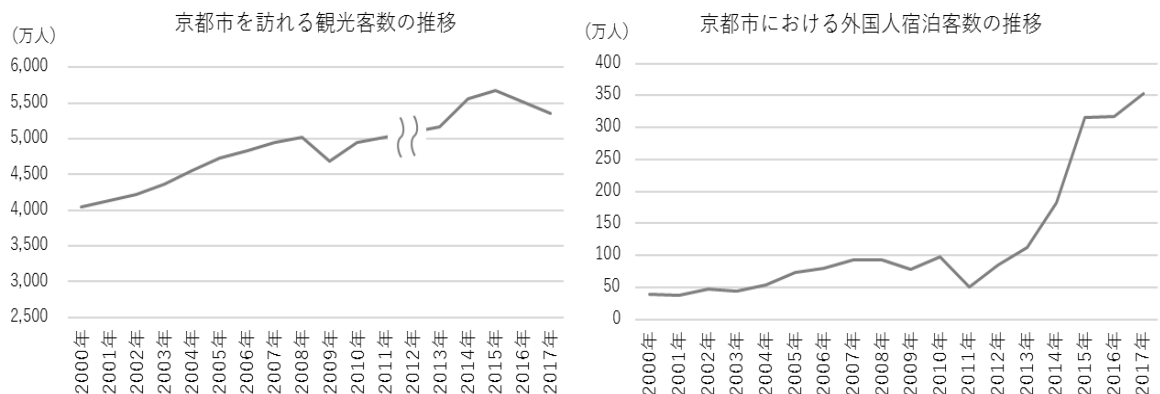
本物件は日本を代表する観光都市として安定した国内需要とインバウンド需要による更なる成長が期待できるマーケットである京都市に所在しています。京都市の北から南へ流れる鴨川河畔の二条大橋のたもとに位置する本物件は、祇園や河原町、先斗町など京都を代表する繁華街に近接しながら、鴨川や比叡山に連なる東山三十六峰を一望することができる絶好のロケーションを有し、都市型リゾートホテルに適した希少性の高い立地にあります。また、本物件は、京阪本線「三条」駅から徒歩約6分に位置し、京都御所や二条城等の京都の主要な観光施設や京都市役所にも近く、観光、ビジネスいずれの宿泊目的にも適しています。

本投資法人は、世界的な観光都市として人気の高い京都市の「希少性の高い風光明媚な好立地」における「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。

#### (参考) 京都市の観光データ

～年間観光客数は5年連続5,000万人を突破し、外国人宿泊客数は3年連続で300万人を突破～

京都市をはじめとした「観光スタイルの質」及び「観光都市としての質」の向上への継続的な取り組みや、英国の有力な旅行専門雑誌による読者投票のベストシティ部門で2年連続1位に選ばれたことなどにより、年間観光客数は5年連続5,000万人を突破し、2017年は5,362万人、外国人宿泊客数は3年連続で300万人を突破し、2017年は353万人となりました。



(出所：2018年8月に公表された京都市産業観光局「平成29年(2017年)京都観光総合調査」より本資産運用会社にて作成。なお、2011年及び2012年は調査方法の変更により観光客数は推計されていません。また、外国人宿泊客数には無許可民泊施設での宿泊客数は含まれていません。)

## ② 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ホテルグループ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おり、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」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㎡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ー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%子会社であり、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であり、同社と信託受託者との間で取得予定日に建物賃貸借契約を締結する予定です。

本物件の詳細については、本日付で本投資法人のウェブサイトにて別途公表する補足説明資料「ザ・リッツ・カールトン京都 ホテル概要」をご参照ください。

## (2) マスト井尻

### ① 立地特性

本物件は西鉄天神大牟田線「井尻」駅から徒歩約3分に位置し、「井尻」駅から「西鉄福岡（天神）」駅までは約15分の所要時間でアクセスが可能となっています。また、北方に位置する西鉄バス「井尻駅前」停留所からも、天神・博多方面へのバス便が多数運行されていることから、市内中心部への交通利便性に優れています。

天神地区においては福岡市が主導する「天神ビッグバン計画」が進行中であり、かつ、同地区にはオフィスビルや大型商業施設、飲食店等が集積しており、九州最大の商業エリアを形成しています。また、オフィスビルの空室率が低下基調で推移する中、オフィスビルの建替え事業や大規模開発プロジェクトも予定されているため、今後も都市としての利便性、繁华性、機能性の向上が期待でき、天神、博多方面等の福岡市中心部へ通勤する層からの需要が期待できます。

また、本物件周辺にはスーパーやコンビニエンスストア、飲食店舗、金融機関、医療機関等が見られ生活利便性も良好です。

### ② 物件特性

本物件は地上11階建て、全30戸で構成され、部屋のタイプは1LDKが20戸、2LDKが10戸と単身者からファミリー層まで幅広い需要を取り込むことができます。設備についても独立洗面台、オートロック、宅配ボックス等を備えており、入居者のニーズに対応した設備が備わっています。

**3. 取得予定資産の内容**
**(1) ザ・リッツ・カールトン京都**

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	2019年1月31日	
特定資産の種類	信託受益権の準共有持分 40.0% (予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)	
信託契約期間	2006年1月30日から2021年4月30日まで (予定)	
取得予定価格	17,800 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	18,480 百万円 (2018年12月31日)	
所在地 (住居表示)	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銚田町 543 番 他 6 筆
	敷地面積	6,178.57 m <sup>2</sup>
	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
	竣工年月	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 m <sup>2</sup>
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		
総賃貸可能面積	9,384.56 m <sup>2</sup> (注1)	
総賃貸面積	9,384.56 m <sup>2</sup> (注1)	
稼働率	100.0%	
テナント数	1	
月額賃料	月額賃料 : 58,704 千円 (注2) ・取得予定日から2020年4月末日までの期間に係る月額賃料を示しています。当該期間に係る月額賃料は、固定賃料 29,352 千円に歩合賃料 29,352 千円を加えた金額となります。 ・2020年5月1日以降の月額賃料は、固定賃料 29,352 千円と、各年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。)に係る賃借人のホテル事業収入等に基づき、歩合賃料計算期間ごとに再計算が行われる歩合賃料の合計額となります。 ・2020年5月1日以降の毎月の歩合賃料は、各年5月1日から4月末日まで、その前年の各歩合賃料計算期間における賃借人のホテル事業収入 (ホテルオペレータの決算報告書に基づく本ホテルの利益額) 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	—	
PM会社	SHホテルシステムズ株式会社 (予定)	
ML会社 (ML種別)	—	

契 約 期 間	2019年1月31日から2021年4月30日まで（予定）		
建物状況調査の概要（注3）			
再 調 達 価 格	2,881百万円		
修 繕 費	緊 急 修 繕	—	
	短 期 修 繕	—	
	長 期 修 繕	3,898千円	
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・建築確認機関			
建 物 設 計 者	株式会社日建設計一級建築士事務所		
構 造 設 計 者	株式会社日建設計一級建築士事務所		
施 工 者	株式会社大林組大阪本店		
建 築 確 認 機 関	ビューローベリタスジャパン株式会社		
特記事項			
<p>1. 積水ハウスと本投資法人との間で、準共有者間協定書（以下、本項目において「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 m<sup>2</sup>に本投資法人が保有する準共有持分の持分割合（100分の40）を乗じて小数第3位を四捨五入した面積を記載しています。

(注2) 本投資法人が保有する準共有持分の持分割合（100分の40）を乗じた数値を記載しています。

(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、本投資法人が保有する準共有持分の持分割合（100分の40）に応じた数値を記載しています。



## (2) マスト井尻

特定資産の概要		
物件名称	マスト井尻	
取得予定日	2019年1月31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	2019年1月31日から2029年1月31日まで(予定)	
取得予定価格	390百万円	
鑑定評価額(価格時点)	400百万円(2018年12月31日)	
所在地(住居表示)	福岡県福岡市南区井尻四丁目3番13	
土地	地番	福岡県福岡市南区井尻四丁目170番12
	敷地面積	536.48 m <sup>2</sup>
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	300%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	竣工年月	2008年1月
	構造/階数	RC造/地上11階
	延床面積	1,619.68 m <sup>2</sup>
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		
総賃貸可能面積	1,430.60 m <sup>2</sup> (住居賃貸可能戸数30戸)	
総賃貸面積	1,430.60 m <sup>2</sup> (住居賃貸戸数30戸)	
稼働率	100.0%	
テナント数	1	
月額賃料	2,126千円	
敷金・保証金	2,311千円	
PM会社	積和不動産九州株式会社(予定)	
ML会社(ML種別)	積和不動産九州株式会社(予定)(賃料固定型)	
契約期間	2019年1月31日から2024年1月31日まで(予定)	
建物状況調査の概要		
再調達価格	407百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	3,092千円
調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
地震PML評価の概要		
PML値	0.46%	
調査会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社	

設計者・施工者・建築確認機関	
建 物 設 計 者	B A S 建築設計事務所
構 造 設 計 者	株式会社春日構造設計
施 工 者	株式会社善工務店
建 築 確 認 機 関	日本E R I 株式会社
特記事項	
該当事項はありません。	

## 【上記表の記載事項の説明】

- 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、本投資法人の取得後、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、現時点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投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載し、鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ⑤ 「所在地（住居表示）」は、物件概要書又は重要事項説明書の記載に基づき住居表示を記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地（住居表示）」には登記簿の記載に基づき地番（複数ある場合にはそのうち1箇所）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 「土地」の「地番」及び「敷地面積」は、登記簿の記載に基づき地番（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、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
- ⑦ 「土地」の「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 「土地」の「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 「土地」の「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、本投資法人が直接に不動産を保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利を、本投資法人が信託受益権を保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- ⑪ 「建物」の「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。なお、区分所有建物の場合、当該専有部分の用途を記載しています。
- ⑫ 「建物」の「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い新築年月を記載しています。
- ⑬ 「建物」の「構造/階数」は、登記簿の記載に基づき記載しています。なお、区分所有建物の専有部分又は建物の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。  
なお、「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 「建物」の「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、区分所有建物の専有部分又は建物の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、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。区分所有権との記載は、区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- ⑯ 「担保設定の有無」は、本投資法人が信託受益権を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。
- ⑰ 「賃貸借及び管理の状況」の「総賃貸可能面積」は、取得予定資産について、現所有者から提供を受けた2018年12月末日時点での各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸可能な面積の合計を記載しています。
- ⑱ 「賃貸借及び管理の状況」の「総賃貸面積」は、取得予定資産について、現所有者から提供を受けた2018年12月末日時点での各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- ⑲ 「賃貸借及び管理の状況」の「稼働率」は、取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総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 「賃貸借及び管理の状況」の「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新たに締結する予定の各賃貸借契約の内容に基づき、各物件毎のテナントの合計数を記載しています。ただし、マスト井尻については、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しているものと仮定し、「1」として記載しています。なお、「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 「賃貸借及び管理の状況」の「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新たに締結する予定の各賃貸借契約の内容に基づき、各取得予定資産に係る月額賃料（マスト井尻については駐車場の使用料は含まず、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 「賃貸借及び管理の状況」の「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 「賃貸借及び管理の状況」の「PM会社」は、本投資法人の取得後、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定の会社を記載しています。
- ㉔ 「賃貸借及び管理の状況」の「ML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 「賃貸借及び管理の状況」の「ML種別」は、本投資法人の取得後、効力を生じ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、転借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 「賃貸借及び管理の状況」の「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新たに締結する予定の各賃貸借契約の期間を記載しています。
- ②⑦ 「建物状況調査の概要」の「再調達価格」は、建物状況調査報告書記載の再調達価格を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ②⑧ 「建物状況調査の概要」の「修繕費」は、千円未満を切り捨てて記載しています。「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、各調査会社が試算した各調査時点における 12 年間（各調査会社により異なります。）の修繕・更新費用に係る年平均額を記載しています。
- ②⑨ 「地震 PML 評価の概要」の「PML 値」は、調査会社が取得予定資産に関して作成した地震リスク評価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さを保証するものではありません。  
 なお、「PML 値」は、想定した予定使用期間中に想定される最大規模の地震（50 年間で 10%を超える確率で発生すると予想される大地震＝再現期間 475 年相当の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、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。
- ③⑩ 「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、取得予定資産の評価額、収益性、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**

① 名 称	積水ハウス株式会社
② 所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
③ 代表者の役職 ・ 氏 名	代表取締役社長 仲井 嘉浩
④ 事 業 内 容	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業
⑤ 資 本 金	202,591百万円(2018年10月末日現在)
⑥ 設 立 年 月	1960年8月
⑦ 純 資 産	1,202,275百万円(連結)(2018年10月末日現在)
⑧ 総 資 産	2,375,286百万円(連結)(2018年10月末日現在)
⑨ 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)(8.13%) 積水化学工業株式会社(6.11%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)(5.72%) (いずれも2018年7月末日現在)
⑩ 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、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の5.18%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、本日現在、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18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、投資口の保有に関する覚書及び商標の使用に関する覚書を締結しています。また、本投資法人の取得済資産の売主であり、かつ、取得済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) マスト井尻

① 名 称	積和不動産九州株式会社
② 所 在 地	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目2番1号
③ 代表者の役職 ・ 氏 名	代表取締役社長 赤松 大介
④ 事 業 内 容	不動産販売事業、不動産賃貸事業
⑤ 資 本 金	263 百万円 (2018 年 1 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月	1980 年 8 月
⑦ 純 資 産	7,025 百万円 (2018 年 1 月末日現在)
⑧ 総 資 産	11,527 百万円 (2018 年 1 月末日現在)
⑨ 大 株 主 (持 株 比 率)	積水ハウス (完全親会社)
⑩ 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、本投資法人の取得済資産の一部の売主であり、かつ、取得済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・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会 社 名	積水ハウス	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」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) マスト井尻

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会 社 名	積和不動産九州	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」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	—	—

## 6. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 7. 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和不動産九州は、前述のとおり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、積水ハウス及び積和不動産九州との間で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定める意思決定手続（2019年1月29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する予定であり、また、取得予定資産のうちマスト井尻については、積和不動産九州を賃借人（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す。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（2019年1月29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。）を経ています。

## 8. 今後の見通し

2018年12月14日付「2018年10月期決算短信（REIT）」にて公表いたしました本投資法人の2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）及び2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）の運用状況及び分配金の予想に変更が生じております。なお、変更の詳細につきましては、本日公表のプレスリリース「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

**9. 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	18,480,000,000 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	2018 年 12 月 31 日

(注) 上記表中の「鑑定評価額」は、本投資法人が保有する準共有持分 40%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	46,200,000	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	46,700,000	
運 営 収 益	1,888,519	
可 能 総 収 益	1,888,519	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	111,001	
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	2,924	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	100,562	平成 30 年度の実績を基に計上。
損 害 保 険 料	6,314	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 )	1,777,517	
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	▲22,650	ER 及び類似不動産の水準等を基に査定。
F F & E	▲212,556	契約内容に基づき計上。
純 収 益 ( N C F )	1,542,311	
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	46,000,000	
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	37,400,000	
土 地 比 率	81.1%	
建 物 比 率	18.9%	
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)	62,950 千円 (22,174 円/坪)
賃貸借契約に係る月額賃料 (平均賃料単価)	58,704 千円 (20,679 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所有する準共有持分 40%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」の月額賃料及び当該月額賃料に基づき算定した賃料単価を記載しています。



## (2) マスト井尻

物 件 名 称	マスト井尻
鑑 定 評 価 額	400,000,000 円
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	大和不動産鑑定株式会社
価 格 時 点	2018 年 12 月 31 日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	400,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	406,000	
運 営 収 益	30,115	
可 能 総 収 益	31,314	中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定のうえ、計上。
空 室 等 損 失 等	▲1,198	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し、計上。
運 営 費 用	8,692	
維 持 管 理 費	1,458	予定契約額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
水 道 光 熱 費	830	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費の水準を参考に査定し、計上。
修 繕 費	1,683	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。
P M フ ィ ー	867	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定し、計上。
テ ナ ント 募 集 費 用 等	557	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。
公 租 公 課	3,113	依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し計上。
損 害 保 険 料	46	見積額及び類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定し、計上。
そ の 他 費 用	134	過年度実績額等に基づき査定のうえ、計上。
運 営 純 収 益 ( N O I )	21,423	
一 時 金 の 運 用 益	0	運用的側面と調達の側面から査定した運用利回りを基に計上。
資 本 的 支 出	▲1,927	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、計上。
純 収 益 ( N C F )	19,497	
還 元 利 回 り	4.8%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	397,000	
割 引 率	4.6%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に計上。
最 終 還 元 利 回 り	5.0%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定。
積 算 価 格	617,000	
土 地 比 率	53.0%	
建 物 比 率	47.0%	

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	現実の市場の需給動向及び市場参加者の行動原理をよく反映した収益価格がより説得力を有すると判断して、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。
-------------------	---

(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）	2,305 千円 (5,550 円/坪)
賃貸借契約に係る月額賃料（平均賃料単価）	2,126 千円 (4,914 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「共益費込み貸室賃料収入」等に基づき算定した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」の月額賃料及び当該月額賃料に基づき算定した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：<http://sekisuihouse-reit.co.jp/>

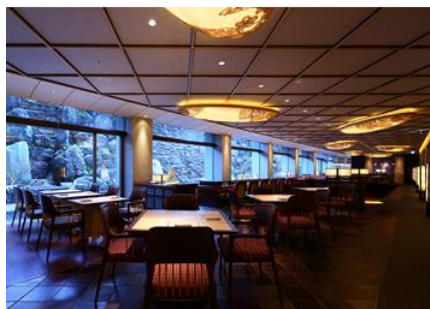
<添付資料>

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) マスト井尻



**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	1.4
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	0.4
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	0.4
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	0.5
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-009	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜市	2018年5月1日	2,110	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	0.4
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	0.7
R-017	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2018年5月1日	2,720	0.6
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	0.3
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	0.6
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	0.2
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	0.5
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	0.6
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	0.2
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	0.5
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	0.4
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	0.2
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	0.6
R-038	マスト博多	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,360	0.5
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	0.3
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	0.4
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



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-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
R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	2018年5月1日	1,930	0.4
R-046	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	2018年5月1日	3,340	0.7
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	1.4
R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,050	0.2
R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	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	0.3
R-051	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,580	0.3
R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区	2018年5月1日	1,360	0.3
R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区	2018年5月1日	2,270	0.5
R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区	2018年5月1日	1,770	0.4
R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,680	0.4
R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区	2018年5月1日	2,400	0.5
R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区	2018年5月1日	1,680	0.4
R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,540	0.3
R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区	2018年5月1日	861	0.2
R-060	エスティメゾン武蔵小山II	東京都品川区	2018年5月1日	1,030	0.2
R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,870	0.4
R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,020	0.2
R-063	エスティ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	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区	2018年5月1日	1,160	0.3
R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区	2018年5月1日	1,160	0.3
R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区	2018年5月1日	2,490	0.5
R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区	2018年5月1日	3,290	0.7
R-068	エスティメゾン王子	東京都北区	2018年5月1日	1,650	0.4
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	0.6
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	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市	2018年5月1日	2,460	0.5
R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,430	0.5
R-076	エスティメゾン錦糸町II	東京都墨田区	2018年5月1日	8,250	1.8
R-077	エスティメゾン大島	東京都江東区	2018年5月1日	8,630	1.9
R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市	2018年5月1日	2,070	0.5
R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	2018年5月1日	4,490	1.0
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	0.7
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	0.3
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	0.5

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-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	ブライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2018年5月1日	4,360	1.0
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
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	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2018年5月1日	2,750	0.6
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	ブライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	2018年5月1日	4,870	1.1
R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	2018年5月1日	5,880	1.3
R-094	ブライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,430	0.5
R-095	ブライムメゾン初台	東京都渋谷区	2018年5月1日	3,010	0.7
R-096	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,040	0.2
R-097	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	2018年5月1日	971	0.2
R-098	ブライムメゾン白金高輪	東京都港区	2018年5月1日	4,900	1.1
R-099	ブ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	0.9
R-100	エスティメゾン森下	東京都墨田区	2018年5月1日	655	0.1
R-101	ブ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	1.7
R-102	ブライムメゾン大塚	東京都豊島区	2018年5月1日	3,700	0.8
R-103	ブライムメゾン浅草橋	東京都台東区	2018年5月1日	1,680	0.4
R-104	ブライムメゾン代官山	東京都目黒区	2018年5月1日	2,520	0.6
R-105	ブ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	0.7
R-106	エスティメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	2018年5月1日	6,050	1.3
R-107	エスティメゾン小倉	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
居住用不動産(住居) 小計				238,825	52.2
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	59,600	13.0
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	11.3
0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	2014年12月3日	23,100	5.1
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	8.4
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	1.0
0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋	2016年5月24日	6,350	1.4
オフィスビル 小計				183,550	40.1
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	3.8
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	17,800	3.9
ホテル 小計				35,000	7.7
商業用不動産等(オフィスビル+ホテル) 小計				218,550	47.8
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				457,375	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、0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、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、本投資法人合併により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価格が、本投資法人のポートフォリオの取得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。