

2021年10月18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 木田 敦 宏
 (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 阿部 亨
 問合せ先 取締役 IR部長 佐藤 信義
 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 (赤坂ガーデンシティ：追加取得)

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、取得を決定した取得予定資産は、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。）が開発した高品質なオフィスビルである「赤坂ガーデンシティ」であり、積水ハウスが出資するブリッジファンドを活用してこれを追加取得するものです。

物件名称	用途	所在地	取得予定価格 (注1)	取得先
赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）(注2)	オフィスビル	東京都港区	21,300百万円	薬研坂特定目的会社

- (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
- (2) 売買契約締結日 : 2021年10月18日
- (3) 取得予定日 : 2021年11月1日(注3)
- (4) 取得資金 : 2021年10月18日開催の本投資法人役員会にて決議された公募による新投資口発行による手取金(注4)及び自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (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、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、2019年6月10日付で、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%（以下「赤坂ガーデンシティ（既保有部分）」ということがあります。）を取得価格28,700百万円で取得しています。
- 本投資法人は、取得予定日付で、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、5階から9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273,490（約27.3%））及び10階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54,698（約5.5%））に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権（以下「赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）」ということがあります。）を追加取得する予定です。
- (注 3) 本日付で別途公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載した公募による新投資口発行に係る発行価格等決定日（2021年10月25日（月）から2021年10月27日（水）までの間のいずれかの日をいいます。）の変動に応じて、取得予定日が以下のとおり繰り下げられます。また、本投資法人及び現所有者又は現受益者の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。
- 発行価格等決定日が2021年10月25日（月）又は2021年10月26日（火）の場合、
取得予定日は「2021年11月1日（月）」
 - 発行価格等決定日が2021年10月27日（水）の場合、
取得予定日は「2021年11月2日（火）」
- (注 4) 詳細は、本日付で別途公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、「オフィスビル」ポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化を目指して、取得予定資産の取得を行うものです。

本投資法人は、戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等を中長期にわたる安定した収益の確保が期待される投資対象であると考え、これをプライム・プロパティと呼称し、重点的な投資対象としています。取得予定資産は、以下に記載する立地特性及び物件特性を踏まえプライム・プロパティに該当すると判断しています。

取得予定資産の取得により、本投資法人のポートフォリオの資産規模は、取得（予定）価格の合計5,490億円（117物件）に拡大し、プライム・プロパティ比率が92.3%に上昇する見込みです。更に、2022年2月1日取得予定の住居2物件（注1）の取得後においては、本投資法人のポートフォリオの資産規模は、取得（予定）価格の合計5,638億円（119物件）に拡大し、プライム・プロパティ比率が92.6%に上昇する見込みです。

(1) 立地特性

本物件は、赤坂御用地に隣接する青山通り至近の区道沿いの商業地域に立地しており、2路線が乗り入れる「赤坂見附」駅、3路線が乗り入れる「永田町」駅及び3路線が乗り入れる「青山一丁目」駅からそれぞれ徒歩約8分、並びに「赤坂」駅から徒歩約9分の距離に所在し、東京メトロ銀座線・丸ノ内線・半蔵門線・有楽町線・南北線・千代田線及び都営地下鉄大江戸線の7路線が利用可能であるなど高い交通利便性を備えた良好な立地条件を有するオフィスビルです。

本物件が立地する赤坂エリアは、中央官公庁が集積する霞が関・永田町地区に隣接する東京都心の高度なビジネス集積エリアであり、多数の飲食店舗等が建ち並ぶ商業地や複合施設である赤坂サカス等があることから高い繁华性も有しています。周辺には高級マンション、大使館、高級ホテルが多いことから品等の高いエリアであり、外資系企業が多く、IT、放送、広告、アパレル等の幅広い業種の企業からのテナント需要が期待される良好なオフィス環境を有しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 物件特性

本物件は、天然石の素材がもつ自然の色合いを活かした外観を備える 2006 年竣工の高品質なオフィスビルです。基準階床面積約 470 坪の整形無柱空間で区画割可能な汎用性の高い設計であり、天井高 2,800mm、OA フロア 100mm を確保し、明るく開放感ある空間を実現するとともに、光（専用回線）・メタル（公衆回線）など、様々な通信メディアに対応できる通信設備を備えています。また、直射日光の室内への侵入を減少させるための広い開口部の外側に位置する深い格子、日射熱取得率が普通ガラスより低くなる日射熱を原因とした室内温度変化を抑制する Low-e ペアガラス（高遮熱断熱複層ガラス）や、1 フロア 4 つの空調ゾーニング、ダブルブラインド等、室内の省エネルギーに配慮した設備を備えた環境配慮型オフィスビルであり、「赤坂ガーデンシティ（既保有部分）」については CASBEE 不動産評価認証（注 2）の 4 段階評価のうち最高ランクである「S ランク」の評価を取得しています。更に、災害対策として、地上部の建物構造は耐震性に定評のある制震デバイス付ラーメン構造による鉄骨造を採用し、非常時などの停電発生時に非常灯を点灯させるためのビル共用部を対象とした蓄電池設備を備え、すぐに電力が復旧しない場合は非常用発電機が作動し、最低限のビルの機能を維持します。また、非常時においても電気の継続的提供が不可欠なテナントを対象としたテナント用発電機（最大 500kVA）スペースが設けられている等テナント企業の BCP（事業継続性）に対する配慮がなされたオフィスビルです。

（注 1）本投資法人は、2022 年 2 月 1 日に「プライムメゾン中目黒」及び「プライムメゾン板橋」を取得する予定です。詳細は、2021 年 7 月 30 日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（プライムメゾン下北沢他 4 物件の取得及びエスティメゾン塚本他 8 物件の譲渡）」をご参照ください。


（注 2）「CASBEE 不動産評価認証」とは、CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/「建築環境総合性能評価システム」)における建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「1. エネルギー/温暖化ガス」、「2. 水」、「3. 資源利用/安全」、「4. 生物多様性/敷地」及び「5. 屋内環境」という 5 分類の評価項目で点数化され、それにより、「S ランク」、「A ランク」、「B+ランク」又は「B ランク」の格付が付与されます。また、「CASBEE」とは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムとされています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産の内容

特定資産の概要		
物件名称	赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）	
取得予定日	2021年11月1日	
特定資産の種類	信託受益権（注1）	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託契約期間	2007年3月28日から2027年12月31日まで	
取得予定価格	21,300百万円	
鑑定評価額（価格時点）	21,700百万円（2021年9月1日）（注2）	
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂四丁目15番1号	
土地	地番	東京都港区赤坂四丁目1500番1
	敷地面積	6,888.97 m ² （注3）
	用途地域	商業地域、第一種住居地域
	建蔽率	80%、60%
	容積率	700%/500%/400%、300%
所有形態	敷地権（共有持分）（注1）	
建物	用途	事務所
	竣工年月	2006年1月
	構造/階数	S造・SRC造・RC造/地下2階・地上19階（注3）
	延床面積	46,776.76 m ² （注3）
所有形態	区分所有権（注1）	
担保設定の有無	無	
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積	9,262.62 m ² （注4）	
賃貸面積	8,485.62 m ² （注4）	
稼働率	91.6%（注4）	
テナント数	1（4）	
月額賃料	71,031千円（注5）	
敷金・保証金	677,208千円（注5）	
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス	
マスターリース会社	積水ハウス	
マスターリース種別	パススルー型	
契約期間	2021年11月1日から2022年3月31日まで	
建物状況調査書の概要		
再調達価格	4,538百万円（注2）	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	9,404千円（注2）
調査会社	株式会社東京建築検査機構	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地震PML評価の概要				
P	M	L	値	1.59%
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	日本設計
構	造	設	計	者
株	式	会	社	日本設計
施	工	者		
鹿	島	建	設	株式会社
確	認	検	査	機
日	本	ERI	株	株式会社・財団法人日本建築センター
特記事項				
<ul style="list-style-type: none"> ・受託者及び10階の他の区分所有権の共有者は、2018年3月30日から5年間に限り、他の共有者の事前の書面による承諾なく、当該区分所有権について共有物分割請求をすることはできないことを合意しています。 ・消防法等にかかる法定点検において指摘事項がありますが、売主との間で、売主の責任と負担により是正を行うことを合意しています。 				
権利関係図（専有部分）				
 <p>19F 18F 17F 16F 15F 14F 13F 12F 11F 10F 9F 8F 7F 6F 5F 4F 3F 2F 1F B1F B2F</p> <p>オフィス</p> <p>追加取得部分</p> <p>オフィス</p> <p>店舗</p> <p>■ 既有一部分（準共有持分65.45%） ■ 追加取得部分（5-9階（100%）・10階共有持分96.05%）</p>				

(注 1) 本投資法人は、本物件の建物のうち、5 階から 9 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 273,490（約 27.3%））及び 10 階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 54,698（約 5.5%））に係る共有持分 96.05%に係る不動産信託受益権を追加取得する予定です。なお、追加取得後においては、取得済部分である地下 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%と合わせて保有する予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注 2) 「鑑定評価額」、「再調達価格」及び「長期修繕」は、物件全体の数値を基に、上記(注 1)に記載する追加取得部分に対応する金額を、それぞれ記載しています。
- (注 3) 「敷地面積」は敷地又は土地全体の地積を、「構造/階数」は一棟の建物全体の構造及び階数を、「延床面積」は一棟の建物全体の床面積を、それぞれ記載しています。
- (注 4) 「賃貸可能面積」は、上記(注 1)に記載する本投資法人が取得予定の不動産信託受益権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(5階から9階までについては専有部分の100%、10階については専有部分の96.05%に係る賃貸可能面積)を合計した数値を記載しています。なお、「稼働率」の算定に係る「賃貸面積」は、エンドテナントとの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(5階から9階までについては専有部分の100%、10階については専有部分の96.05%に係る賃貸面積)を合計した数値を使用していますが、当該区分所有権全体における賃貸可能面積は9,324.00㎡、賃貸面積は8,547.00㎡となっています。
- (注 5) 「月額賃料」及び「敷金・保証金」は、上記(注 1)に記載する本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権に対応する数値をそれぞれ記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【上記表の記載事項の説明】

- ①「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。
- ②「所在地（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。
- ③「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。
- ④「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。
- ⑤「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。
- ⑥「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。
- ⑦「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の種類を記載しています。
- ⑧「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。
- ⑨「竣工年月」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- ⑩「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、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、取得する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。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
- ⑪「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。
- ⑫「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。なお、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。
- ⑬「担保設定の有無」は、本投資法人が負担している又は取得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。
- ⑭「賃貸可能面積」は、別段の記載のない限り、2021年8月31日現在において有効な取得予定資産に係る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。
- ⑮「賃貸面積」は、別段の記載のない限り、2021年8月31日現在において有効な取得予定資産に係る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（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、それぞれの賃貸可能面積）としています。
- ⑯「稼働率」は、取得予定資産に係る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。
- ⑰「テナント数」は、取得予定資産について、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、用途がオフィスビルに区分される物件につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当該物件に係るエンドテナント数の合計（当該物件の取得が追加取得である場合には、本投資法人が追加で取得する予定の専有部分に係るエンドテナント数の合計）を括弧書きで記載しています。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⑳をご参照ください。
- ⑱「月額賃料」は、2021年8月31日現在において有効な取得予定資産に係るエンドテナントとの各賃貸借契約（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約書）に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料の額は、2021年8月31日現在適用される金額を用いています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。以下同じです。
- ⑲「敷金・保証金」は、2021年8月31日現在において有効な取得予定資産に係るエンドテナントとの各賃貸借契約（ただし、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約）に規定する敷金及び保証金の合計額（駐車場についての敷金は含みません。）につき、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ⑳「プロパティ・マネジメント会社」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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ⑳ 「マスターリース会社」は、本投資法人の取得後に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貸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。
- ㉑ 「マスターリース種別」は、本投資法人の取得後に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。
- ㉒ 「契約期間」は、取得予定日から本投資法人の取得時点で有効となる予定の賃貸借契約（本日現在において、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約）に規定された賃貸借の終了日までの期間を記載しています。
- ㉓ 「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。
- ㉔ 「修繕費」は、建物状況調査報告書に基づき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、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。
- ㉕ 「PML 値」は、SOMPO リスクマネジメント株式会社が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 値」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。
- ㉖ 「特記事項」は、以下の事項を含む、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。また、当該取得予定資産が共有（不動産信託受益権の準共有を含みます。）又は区分所有物件である場合には、併せて、権利関係を簡易な図で説明したもの（権利関係図）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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

① 名称	薬研坂特定目的会社
② 所在地	東京都千代田区平河町一丁目 6 番 15 号シルスフィア会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	取締役 稲葉 孝史
④ 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 ・その他前記特定資産の流動化に係る業務に附帯する業務
⑤ 特定資本金	10 万円
⑥ 設立年月	2017 年 10 月
⑦ 純資産	非開示 (注)
⑧ 総資産	非開示 (注)
⑨ 主な出資者 (出資比率)	非開示 (注)
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出資する特定目的会社です。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
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の関連会社であり、関連当事者に該当します。また、当該会社は、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。

(注) 取得先より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。

5. 物件取得者等の状況

	前所有者等	前々所有者等
会社名	薬研坂特定目的会社	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 ⑩本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格	前所有者が 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	—
取得時期	2017 年 12 月	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である薬研坂特定目的会社は、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、薬研坂特定目的会社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（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。）を経ています。

また、本投資法人は、取得予定資産については、積水ハウスを賃借人（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、併せて同社にプロパティ・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、同社が本資産運用会社の親会社であり、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ため、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。）を経ています。

7. 今後の見通し

本日付で、別途公表した「2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2022年10月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	赤坂ガーデンシティ（追加取得部分）
鑑定評価額	21,700,000,000 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	2021年9月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	21,700,000	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	22,700,000	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	1,002,613	—
可能総収益	1,055,382	現行賃料と新規賃料等を勘案した貸室賃料収入（共益費収入を含む）・水道光熱費収入を計上。
空室等損失等	52,769	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率（空室率）を設定したうえで査定。
運営費用	233,492	—
維持管理費	71,137	現行の管理費を基に過去の実績、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水道光熱費	46,461	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	2,719	今後発生が見込まれる専有部分の小規模修繕費として建物の経年等を踏まえた査定値を計上（共用部分の小規模修繕費は管理費に含まれており、過去の実績やエンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額を検討した結果、追加計上は不要と判断）。
P M フ ィ ー	24,170	現行の契約条件や類似不動産の報酬水準等を考慮して計上。
テナント募集費用等	7,986	類似不動産の費用水準等を参考に、想定したテナント平均回転期間等に基づき査定。
公租公課	80,492	直近の実績等に基づき査定。
損害保険料	527	見積額を計上。
その他費用	0	計上しない。
運営純収益（NOI）	769,121	—
一時金の運用益	7,986	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	4,079	今後発生が見込まれる専有部分の資本的支出として建物の経年等を踏まえた査定値を計上（共用部分の資本的支出は管理組合による駐車場運営により積み立てられており、過去の実績やエンジニアリング・レポートによる大規模修繕・更新費用見積額を検討した結果、追加計上は不要と判断）。
純収益（NCF）	773,028	—
還元利回り	3.4%	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	21,200,000	—
割引率	3.2%	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	3.6%	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	22,800,000	—
土地比率	90.8%	—
建物比率	9.2%	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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「鑑定評価額」及び「各試算価格等の金額」は、物件全体の数値を基に、追加取得部分に対応する金額を記載しています。千円単位で記載しているため、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	9,075 円/㎡ (30,000 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	8,371 円/㎡ (27,672 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. 取得予定資産の内容」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 取得予定資産及び 2022 年 2 月 1 日取得予定の住居 2 物件取得後のポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 1 取得予定資産の物件写真及び周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 取得予定資産及び 2022 年 2 月 1 日取得予定の住居 2 物件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	0.4
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	0.5
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仙台坂	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-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	0.3
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-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-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	0.4
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	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	2018 年 5 月 1 日	801	0.1
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 C 6	東京都板橋区	2018 年 5 月 1 日	2,560	0.5
R-038	シャームメゾンステージ博多	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	2018 年 5 月 1 日	1,950	0.3
R-042	プライムメゾンタ陽ヶ丘	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	0.3
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	0.3
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	1.1
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	0.1
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	0.2
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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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-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	0.4
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	0.3
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	0.4
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	0.3
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	シャームゼンステージ秋葉原	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	0.4
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	0.4
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	1.5
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	0.3
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	0.3
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	0.3
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	シャームゼンステージ八広	東京都墨田区	2018年5月1日	1,910	0.3
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	シャームゼンステージ金沢西泉	石川県金沢市	2018年5月1日	1,080	0.2
R-089	エステイメゾン鶴の森	三重県四日市市	2018年5月1日	830	0.1
R-091	シャームゼンステージ日野	東京都日野市	2018年5月1日	1,390	0.2
R-092	プ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	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	1.0
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	0.4
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	0.5
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-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	0.7
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	1.4
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	0.4

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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-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	0.6
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	1.1
R-108	エスティメゾン井尻	福岡県福岡市	2019年1月31日	390	0.1
R-109	ブ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	ブライムメゾン本郷	東京都文京区	2019年6月10日	2,600	0.5
R-111	ブライムメゾン蔵前	東京都台東区	2019年6月10日	2,190	0.4
R-112	エスティメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	2019年6月10日 2019年9月27日	3,020	0.5
R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	2020年1月31日	660	0.1
R-114	シャームゾンステージ広瀬通	宮城県仙台市	2020年4月20日	865	0.2
R-115	エスティメゾン東別院	愛知県名古屋	2021年4月1日	2,190	0.4
R-116	エスティメゾン萱場	愛知県名古屋	2021年4月1日	900	0.2
R-117	エスティメゾン白壁南	愛知県名古屋	2021年4月1日	660	0.1
R-118	ブライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2021年9月1日	2,580	0.5
R-119	ブライムメゾン目黒	東京都目黒区	2021年9月1日	2,310	0.4
R-120	ブライムメゾン両国	東京都墨田区	2021年9月1日	1,530	0.3
R-121	ブライムメゾン中目黒	東京都目黒区	2022年2月1日	10,000	1.8
R-122	ブライムメゾン板橋	東京都板橋区	2022年2月1日	4,800	0.9
居住用不動産(住居) 小計				257,766	45.7
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	12.8
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	9.1
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	7.8
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	6.8
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	2016年5月24日	6,350	1.1
0-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	2019年6月10日 2021年11月1日	50,000	8.9
オフィスビル 小計				266,800	47.3
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	3.1
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	3.9
ホテル 小計				39,320	7.0
商業用不動産等(オフィスビル+ホテル) 小計				306,120	54.3
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				563,886	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、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対する割合を小数第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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。