

2022年6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 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 IR部長 齋 藤 孝 一  
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

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  
(プライムメゾン江古田の杜他1物件の取得及びザ・リッツ・カールトン京都の譲渡)

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の取得及び譲渡（以下それぞれ「本資産取得」及び「本資産譲渡」といい、本資産取得及び本資産譲渡を合わせて「本取引」といいます。）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、本取引の決定に際し、取得及び譲渡の相手方は、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. 本取引の概要

## (1) 本資産取得の概要

| 物件名称             | 用途 | 所在地    | 取得予定価格<br>(注1) | 契約締結日          | 取得予定日             | 取得先           |
|------------------|----|--------|----------------|----------------|-------------------|---------------|
| プライムメゾン<br>江古田の杜 | 住居 | 東京都中野区 | 10,500百万円      | 未定<br>(注2)     | 2022年<br>8月2日(注3) | 積水ハウス<br>株式会社 |
| プライムメゾン<br>早稲田通り |    | 東京都新宿区 | 2,200百万円       | 2022年<br>6月15日 | 2022年<br>8月2日     |               |
| 合計               |    |        | 12,700百万円      |                | —                 | —             |

- i. 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
- ii. 媒介の有無 : 該当無し
- iii. 取得資金 : 本資産譲渡による譲渡代金
- iv. 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又は売買契約書に記載する価格として意思決定された金額（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) 「プライムメゾン江古田の杜」の「契約締結日」は、売主である積水ハウス株式会社が保有する一般定期借地権の信託受託者に対する譲渡等について、底地権者である独立行政法人都市再生機構より承諾が得られた日以降となります。当該承諾に関する協議中であり、本日現在、承諾を得られていないため、未定と記載しており、決定次第お知らせいたします。以下同じです。

(注3) 「プライムメゾン江古田の杜」の「取得予定日」は、本日現在の決済の予定日を記載しており、確定した契約締結日その他の状況により変更となる可能性があります。以下同じです。

## (2) 本資産譲渡の概要

| 物件名称              | 用途  | 譲渡予定価格<br>(注1) | 帳簿価額<br>(注2) | 譲渡予定価格と<br>帳簿価額の差額<br>(注3) | 契約締結日              | 譲渡予定日             | 譲渡先           |
|-------------------|-----|----------------|--------------|----------------------------|--------------------|-------------------|---------------|
| ザ・リッツ・カールトン<br>京都 | ホテル | 23,000 百万円     | 22,324 百万円   | 675 百万円                    | 2022 年<br>6 月 15 日 | 2022 年<br>8 月 2 日 | 積水ハウス<br>株式会社 |
| 合計                |     | 23,000 百万円     | 22,324 百万円   | 675 百万円                    | —                  | —                 | —             |

- i. 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
- ii. 媒介の有無 : 該当無し
- iii. 決済方法 : 引渡時に全額受取

(注1) 「譲渡予定価格」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。）を記載しています。以下同じです。

(注2) 「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の見込額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「譲渡予定価格と帳簿価額の差額」は、「譲渡予定価格」と「帳簿価額」の差額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 2. 本取引の理由

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、ポートフォリオの収益性の改善と安定した収益を確保することを目的として、本取引を行うものです。

なお、本投資法人は本取引による資産の入替により下記の効果があると考えています。

- ・ 収益環境の悪化したホテル（NOI 利回り 1.7%）の譲渡及び住居 2 物件（鑑定 NOI 利回り 4.9%）の取得による収益性（ポートフォリオ NOI 利回り）の改善
- ・ 譲渡益の計上による分配金安定化原資の確保
- ・ ESG に配慮した環境性能等に優れた不動産への継続的な投資

また、本取引によりホテルへの投資比率が低下することとなりますが、本投資法人のポートフォリオ構築方針及び中長期的な投資比率についての変更はありません。本投資法人は、国内観光需要及びインバウンド需要の回復を確認した上で、譲渡予定資産（注1）を含めたホテルへの投資再開も視野に入れながら、中長期的な外部成長を図っていく方針です。なお、本投資法人は、本資産譲渡後においても譲渡予定資産の取得に係る優先交渉権を継続して保有します。

| 譲渡予定資産          | ホテル 1 物件   |
|-----------------|------------|
| 譲渡予定価格          | 23,000 百万円 |
| 築年数（注2）         | 8.7 年      |
| NOI（注3）         | 370 百万円    |
| NOI 利回り（注4）     | 1.7%       |
| 償却後 NOI（注3）     | 264 百万円    |
| 償却後 NOI 利回り（注4） | 1.2%       |
| （参考）取得価格（注5）    | 22,120 百万円 |
| 譲渡益（見込）（注6）     | 613 百万円    |

| 取得予定資産（注7）         | 住居 2 物件    |
|--------------------|------------|
| 取得予定価格             | 12,700 百万円 |
| 平均築年数（注8）          | 3.6 年      |
| 鑑定 NOI（注9）         | 627 百万円    |
| 鑑定 NOI 利回り（注11）    | 4.9%       |
| 償却後鑑定 NOI（注10）     | 379 百万円    |
| 償却後鑑定 NOI 利回り（注11） | 3.0%       |

(注1) 「譲渡予定資産」は、上記 1. 本取引の概要(2) 本資産譲渡の概要に記載のホテル 1 物件をいいます。以下同じです。

(注2) 「築年数」は、本日現在の築年数を記載しています。

(注3) 「NOI」、「償却後 NOI」は、2021 年 10 月期（第 14 期）及び 2022 年 4 月期（第 15 期）における NOI 及び償却後 NOI の金額を合計して記載しています。

(注4) 「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」は、(注3) に記載の「NOI」、「償却後 NOI」をそれぞれ「(参考) 取得価格」にて除し、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注5) 「(参考) 取得価格」は、譲渡予定資産の取得時における取得価格の合計を記載しています。

(注6) 「譲渡益（見込）」は、本日現在における概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。

(注7) 「取得予定資産」は、上記 1. 本取引の概要 (1) 本資産取得の概要に記載の住居 2 物件をいいます。以下同じです。

(注8) 「平均築年数」は、本日現在の各築年数を取得予定価格で加重平均して算出しています。

- (注9) 「鑑定 NOI」は、2022年6月1日時点の各鑑定評価書の鑑定 NOI の金額を合計して記載しています。
- (注10) 「償却後鑑定 NOI」は、上記(注9)に記載の鑑定 NOI から2022年10月期(第16期)及び2023年4月期(第17期)における想定減価償却費を年換算した金額の合計を控除した金額を合計して記載しています。
- (注11) 「鑑定 NOI 利回り」、「償却後鑑定 NOI 利回り」は、(注9)及び(注10)に記載の「鑑定 NOI」、「償却後鑑定 NOI」をそれぞれ取得予定価格にて除した数値を取得予定価格で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (1) 本資産取得の理由

取得予定資産は、いずれも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・開発した賃貸マンション等であり、豊富な実績を有する積水ハウスグループ(注1)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。

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、本投資法人が重点投資エリアとする東京圏(注2)の中でも、豊富な賃貸需要が期待できると考える東京23区に所在しています。また、快適性や安全性等、住居としての高い基本性能を備えているか、社会的な要望に応える環境配慮に取り組んでいるか、街並みに相応しい建物であるか等の観点からいずれの物件もプライム・プロパティに該当すると判断しています。

(注1)「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。

(注2)「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

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。

### a. プライムメゾン江古田の杜

#### i. 立地特性

本物件は、都営地下鉄大江戸線「新江古田」駅より徒歩約10分、西武新宿線「沼袋」駅から徒歩約15分に位置し、プライムメゾン江古田の杜イースト・ウェスト(子育て世代向け賃貸マンション)、マストワン江古田の杜(学生・単身者向け賃貸マンション)、グランドマスト江古田の杜(サービス付き高齢者向け住宅)及びニチイホーム江古田の杜(介護付き有料老人ホーム)の5つの建物から構成されています(以下、本物件全体を「プライムメゾン江古田の杜」といいます。また、各用途の建物を「プライムメゾン江古田の杜イースト」、「プライムメゾン江古田の杜ウェスト」、「マストワン江古田の杜」、「グランドマスト江古田の杜」及び「ニチイホーム江古田の杜」といいます。)。これらの各建物は「多世代により育まれる持続可能な地域を作る」をコンセプトとしてまちづくりが行われた江古田の杜プロジェクトとして、江古田の杜公園に寄り添う約39,500㎡の敷地に分譲マンションであるグランドメゾン江古田の杜及び総合東京病院新棟と一体となって、良好な住環境が整備された住宅地域として形成されています。プライムメゾン江古田の杜の一角には地域の多様な世代が交流の拠点として利用できる「リブインラボ」があり、リブインラボを通じて世代や世帯を超えて交流を生むことで街のコミュニティが生まれ、一つの世帯がライフステージに合わせて住まいを選択しながら住み続ける街作りが行われています。近隣には小学校や中学校、図書館等があるほか、敷地内には学童クラブや保育所、レストランやコンビニエンスストアもあり、1つのコミュニティが確立されている中で安心した生活を過ごすことができます。

#### ii. 物件特性

本物件の敷地内は歩車分離となっていて、計画的に整備することで街の美しさと安全性を追求しています。また、エントランスホールのカウンターにはコンシェルジュを配置し様々な生活サポートサービスが利用できるほか、有償のカーシェアリングや来客用駐車場を備えています。さらに、建物屋上には太陽光発電が設置され、共用部の電気の一部として使用されているほか、防災設備として防災備品の備蓄、非常時にかまどとして利用できるベンチの設置、災害時に生活用水として使用できる井戸を備えています。

本物件について本投資法人は、積水ハウス不動産東京株式会社(以下「積水ハウス不動産東京」といいます。)をマスターリース会社とするパススルー型マスターリース契約(注1)(以下「パススルー型 ML 契約」といいます。)を締結する予定です。ただし、パススルー型 ML 契約ではあるものの、シニアアセット(注2)であるグランドマスト江古田の杜部分については、当該マスターリース契約に基づき1棟全体を

対象とする固定賃料がマスターリース会社より支払われる内容の特約を定める予定です。なお、同じくシニアアセットであるニチイホーム江古田の杜については、1棟全体を対象として1社のテナントと建物賃貸借契約（残存期間 26.2 年）が締結されています。また、学生・単身者向け賃貸マンションであるマストワン江古田の杜についても、1棟全体が2社のテナントにより賃借（平均残存期間 6.8 年）されています。本投資法人はこのようなテナント構成等により、本物件から安定した収益の計上が見込まれると考えています。

（注 1）「パススルー型マスターリース契約」とは、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いいます。以下同じです。

（注 2）「シニアアセット」とは、サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホーム、デイケアセンターをいいます。以下同じです。

(i) プライムメゾン江古田の杜イースト、プライムメゾン江古田の杜ウェスト

プライムメゾン江古田の杜イーストは、地上 14 階、全 175 戸、部屋は 1LDK、2LDK、3LDK、プライムメゾン江古田の杜ウェストは地上 9 階、全 91 戸（店舗 3 戸含む）、部屋は 1LDK、2LDK、4LDK で構成される子育て世代向け賃貸マンションです。エントランスホール、住戸玄関による 2 重のセキュリティシステムを有するほか、友人等が宿泊可能なゲストルームを備えています。また、電気と熱を同時に作り出す家庭用燃料電池「エネファーム」を全戸に採用し、発電した電気は住戸内で、発電時の熱で作ったお湯はお風呂やキッチンで使用可能です。設備についてはモニター付きインターホン、追炊き機能付オートバス、浴室換気暖房乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられています。

(ii) グランドマスト江古田の杜

グランドマスト江古田の杜は、地上 14 階、全 121 戸、部屋は 1LDK、2LDK で構成されているサービス付き高齢者向け住宅です。キッチンには火を使わず安全な IH コンロを採用しているほか、浴室の入り口は段差がないバリアフリー仕様で手すりが設置されています。また、トイレも広々としており車椅子の方も不自由なく使用可能です。生活支援サービスとして 1 日 1 回の安否確認や居室内の緊急ボタンを押すことでスタッフが駆けつける緊急時対応、生活相談サービスなどがあるほか、交流イベントの開催、有償の食事サービスなど、生活の質を高めるサービスを提供しています。

(iii) マストワン江古田の杜

マストワン江古田の杜は、地上 6 階、全 141 戸、部屋は 1R、1K、1LDK で構成されている学生・単身者向け賃貸マンションです。敷地内は 24 時間有人で管理する防犯体制を導入し、安心した生活が送れます。設備については、モニター付きインターホン、追炊き機能付きオートバス、浴室暖房乾燥機、温水洗浄便座等が備えられ、インターネットも無料で使用可能です。

(iv) ニチイホーム江古田の杜

ニチイホーム江古田の杜は、地上 6 階、全 94 戸、部屋は 1 人用 88 戸・夫婦用 6 戸で構成されている介護や医療体制が必要な高齢者のための介護付き有料老人ホームです。食事だけでなく、季節ごとのイベントやレクリエーションなど多目的に使用できるリビング・ダイニングがある他、機能訓練室、ラウンジ、ヘアサロン、パソコンコーナーがあり共用施設が充実しています。3 つの協力医療機関を持ち、充実した医療体制の下、きめ細やかな心配りで楽しく安心できる暮らしを見守る施設です。

b. プライムメゾン早稲田通り

i. 立地特性

本物件は、東京メトロ東西線「早稲田」駅より徒歩約 3 分、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅及び都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅より徒歩 12 分に位置し、新宿、渋谷への交通利便性は良好です。また、本物件の所在する「早稲田」エリアは早稲田大学、学習院女子大学等が集まる文教地区として知られており、周辺にはスーパー、郵便局、病院等の各種利便施設等も充実しており、生活環境は良好です。

## ii. 物件特性

本物件は、地上 11 階建て、全 65 戸、部屋は 1R、1K、1LDK で構成されており、全面コンクリート打ち放しによるシンプル尚且つモダンな外見が特徴です。設備については、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室換気暖房乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、利便性を重視する単身者や DINKS を中心とした需要が見込まれます。

本物件については、積水ハウス不動産東京をマスターリース会社とするパススルー型 ML 契約を締結する予定です。

## (2) 本資産譲渡の理由

譲渡予定資産「ザ・リッツ・カールトン京都」は、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であり、本投資法人は 2019 年 1 月及び 2020 年 4 月の二度に亘る取得により当該物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 49.0%を保有しています。

昨今の新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受け、国内観光需要及びインバウンド需要が大幅に減少したことからホテル業は大きな影響を受ける状況が続いてきました。しかしながら足許では、国内観光需要については、コロナ禍当初の厳しい移動制限を中心とした感染拡大予防策から、経済活動へのマイナス影響を出来るだけ軽減する施策へとシフトしていることで、緊急事態宣言・まん延防止等重点措置が発出されていない期間においては旺盛な需要が見られる等、回復を期待できる環境が整いつつあります。また、インバウンド需要についても、これまで観光目的の海外からの入国希望者に対し、厳しい入国制限措置が実施されてきましたが、2022 年 6 月より日本政府は入国制限措置の緩和を実施し、今後も段階的に入国制限措置を緩和する意向を示しており、回復に向けた期待が高まっています。

譲渡予定資産の賃料は、固定賃料に加え、ホテル事業収入に一定の調整を加えて決定した歩合賃料が支払われる賃料方式ですが、昨今の新型コロナウイルス感染症の影響により 2021 年 5 月以降、歩合賃料はゼロとなっており、NOI 利回りは 1.7%とポートフォリオの平均 NOI 利回り 4.1%を下回っています。また、歩合賃料の金額の決定は年 1 回であり、各年の 5 月 1 日から翌年 4 月末日までの歩合賃料について、その前年の 1 月 1 日から 12 月末日までの期間におけるホテル事業収入を基に算出されます。2021 年 1 月 1 日から 2021 年 12 月末日までの営業状況の結果を受け、2022 年 10 月期（第 16 期）及び 2023 年 4 月期（第 17 期）の期間にあたる 2022 年 5 月 1 日から 2023 年 4 月末日までの歩合賃料はゼロとなることが確定していることに加え、その後についてもインバウンド需要が本格的な回復に至るまでは相応の時間を要することが想定されるため、本投資法人は、2023 年 10 月期（第 18 期）及び 2024 年 4 月期（第 19 期）の期間にあたる 2023 年 5 月 1 日から 2024 年 4 月末日までの歩合賃料についても発生が難しい状況にあると判断しています。

このような状況の下、本投資法人は、譲渡予定資産の将来の収益予想、収益性及び資産価値等に加え、不動産市場及び国内観光市場の動向等を総合的に検討した結果、本資産譲渡によるポートフォリオの収益改善（ポートフォリオ NOI 利回りの改善）が投資主価値の最大化に資するものと判断し、本資産譲渡を決定しました。なお、譲渡予定資産の譲渡予定価格 23,000 百万円は、譲渡資産の取得価格合計 22,120 百万円及び鑑定評価額（2022 年 4 月 30 日時点）22,295 百万円を上回っており、譲渡益 613 百万円を計上する見込みです。

**3. 取得予定資産の内容**
**(1) プライムメゾン江古田の杜**

|                 |           | 特定資産の概要  |
|-----------------|-----------|--|
| 物 件 名 称         |           | プライムメゾン江古田の杜   |
| 取 得 予 定 日       |           | 2022年8月2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     |           | 2022年8月2日から2032年8月31日まで（予定）  |
| 取 得 予 定 価 格     |           | 10,500百万円  |
| 鑑 定 評 価 額（価格時点） |           | 10,800百万円（2022年6月1日）   |
| 鑑 定 評 価 機 関     |           | 株式会社立地評価研究所  |
| 所 在 地           |           | 東京都中野区江古田三丁目14番1～5号  |
| 土 地             | 地 番       | 東京都中野区江古田三丁目1101番34 他2筆  |
|                 | 敷 地 面 積   | 15,789.20 m <sup>2</sup>   |
|                 | 用 途 地 域   | 第1種中高層住居専用地域   |
|                 | 建 蔽 率     | 60%  |
|                 | 容 積 率     | 200%   |
| 所 有 形 態         |           | 一般定期借地権  |
| 建 物             | 用 途       | 共同住宅、老人ホーム   |
|                 | 建 築 時 期   | 2018年7月  |
|                 | 構 造 / 階 数 | RC造・S造/地上14階   |
|                 | 延 床 面 積   | 38,093.02 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   |
| 賃 貸 可 能 面 積     |           | 29,048.95 m <sup>2</sup> （賃貸可能戸数622戸（店舗3戸含む））<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・プライムメゾン江古田の杜イースト<br/>9,258.44 m<sup>2</sup>（175戸）</li> <li>・プライムメゾン江古田の杜ウエスト<br/>5,682.07 m<sup>2</sup>（91戸（店舗3戸含む））</li> <li>・グランドマスト江古田の杜<br/>6,463.99 m<sup>2</sup>（121戸）</li> <li>・マストワン江古田の杜<br/>3,665.91 m<sup>2</sup>（141戸）</li> <li>・ニチイホーム江古田の杜<br/>3,978.54 m<sup>2</sup>（94戸）</li> </ul> |
| 賃 貸 面 積         |           | 27,999.13 m <sup>2</sup> （賃貸戸数602戸（店舗3戸含む））<br><ul style="list-style-type: none"> <li>・プライムメゾン江古田の杜イースト<br/>8,659.55 m<sup>2</sup>（164戸）</li> <li>・プライムメゾン江古田の杜ウエスト<br/>5,231.14 m<sup>2</sup>（82戸（店舗3戸含む））</li> <li>・グランドマスト江古田の杜<br/>6,463.99 m<sup>2</sup>（121戸）</li> <li>・マストワン江古田の杜<br/>3,665.91 m<sup>2</sup>（141戸）</li> </ul>   |

|  |      |  |
|--|------|--|
|  |      | ・ニチイホーム江古田の杜<br>3,978.54 m <sup>2</sup> (94 戸) |
| 稼働率  |      | 96.4% (2022年4月末現在)                             |
| テナント数  |      | 1  |
| 月額賃料   |      | 99,320 千円                                      |
| 敷金・保証金   |      | 154,128 千円                                     |
| プロパティ・マネジメント会社   |      | 積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)                            |
| マスターリース会社  |      | 積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)                            |
| マスターリース種別  |      | パススルー型 (予定)<br>ただし、グランドマスト江古田の杜は固定賃料特約あり       |
| 契約期間   |      | 2022年8月2日から2032年8月31日まで (予定)                   |
| 建物状況調査の概要  |      |  |
| 再調達価格  |      | 10,249 百万円                                     |
| 修繕費  | 緊急修繕 | —  |
|  | 短期修繕 | —  |
|  | 長期修繕 | 3,772 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   |      |  |
| PML値   |      | 4.5%   |
| 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  |      | 株式会社坂倉建築研究所                                    |
| 構造設計者  |      | 株式会社クロスファクトリー                                  |
| 施工者  |      | 積水ハウス株式会社                                      |
| 確認検査機関   |      | 一般財団法人住宅金融普及協会                                 |
| 特記事項   |      |  |
| <p>独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を2015年4月24日から70年間とする一般定期借地権が設定されています。</p> <p>なお、定期借地権を譲渡するときは予め土地所有者に対し譲渡契約の詳細を書面にて通知の上、土地所有者の書面による承諾を受けることが必要となります。また、対象建物について所有権の移転及び質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定しようとするとき、並びに建物を再築し若しくは増改築し又は建物等にその他の工作をしようとするとき等にも土地所有者の書面による承諾が必要となります。</p> <p>定期借地契約締結後30年を経過した日から定期借地期間の満了する日の1年前までの間に、借地権者及び土地所有者は、相互に対象土地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、土地所有者は、借地権者に対して1年以内に対象土地を譲渡するものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、土地所有者の定めるところによるものとされています。</p> |      |  |

| グランドマスト江古田の杜部分の入居者の状況・施設の概況（重要事項説明書記載日 2021年7月1日） |                   |               |             |
|---|-------------------|---------------|-------------|
| オペレーター  | 積水ハウス不動産東京株式会社    | 開設年月日         | 2018年10月1日  |
| 施設の類型   | サービス付き高齢者向け住宅     | 居室数           | 121室        |
| 居住の権利形態   | 普通賃貸借契約           | 定員            | 242人        |
| 居室面積帯   | 45.69㎡～71.10㎡     | 入居者数          | 92人         |
| 入居時要件   | 自立・要支援・要介護        | 入居率（％）        | 62.8%       |
| 入居者の平均年齢  | 81.9歳             | 入居者の平均要介護度    | 0.2         |
| 利用料の支払方式  |                   | 一時金方式         | 月払い方式       |
|   | 入居一時金             | －             | －           |
|   | 月額利用料             | －             | 160千円～345千円 |
| 介護に関わる職員体制  | －                 | 夜間職員体制（最小時人数） | －           |
| 協力医療機関  | 医療法人社団黎明会練馬東クリニック |               |             |
| 協力歯科医療機関  | －                 |               |             |

| ニチイホーム江古田の杜部分の入居者の状況・施設の概況（重要事項説明書記載日 2022年4月1日） |   |                  |             |
|--|---|------------------|-------------|
| オペレーター   | 株式会社ニチイケアパレス                              | 開設年月日            | 2018年10月1日  |
| 施設の類型  | 介護付き有料老人ホーム                               | 居室数              | 94室         |
| 居住の権利形態  | 利用権方式                                     | 定員               | 100人        |
| 居室面積帯  | 19.50㎡～39.00㎡                             | 入居者数             | 83人         |
| 入居時要件  | 自立・要支援・要介護                                | 入居率              | 83.0%       |
| 入居者の平均年齢   | 88.5歳                                     | 入居者の平均要介護度       | 1.5         |
| 利用料の支払方式   |   | 一時金方式            | 月払い方式       |
|  | 入居一時金                                     | 8,800千円～24,640千円 | －           |
|  | 月額利用料                                     | 226千円～356千円      | 409千円～681千円 |
| 介護に関わる職員体制                                       | 2.5：1以上                                   | 夜間職員体制（最小時人数）    | 介護職員3人以上    |
| 協力医療機関   | 医療法人社団悠翔会 悠翔会くらしケアクリニック練馬、医療法人財団健貢会総合東京病院 |                  |             |
| 協力歯科医療機関   | 医療法人マイスター アペックスメディカルデンタルクリニック             |                  |             |

**(2) プライムメゾン早稲田通り**

| 特定資産の概要     |                             |
|-------------|-----------------------------|
| 物件名称        | プライムメゾン早稲田通り                |
| 取得予定日       | 2022年8月2日                   |
| 特定資産の種類     | 信託受益権（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      | 2022年8月2日から2032年8月31日まで（予定） |
| 取得予定価格      | 2,200百万円                    |
| 鑑定評価額（価格時点） | 2,420百万円（2022年6月1日）         |
| 鑑定評価機関      | 一般財団法人日本不動産研究所              |
| 所在地         | 東京都新宿区早稲田町79番2              |
| 土地地番        | 東京都新宿区早稲田町79番2              |



|                |           |                                     |
|----------------|-----------|-------------------------------------|
|                | 敷地面積      | 471.66 m <sup>2</sup>               |
|                | 用途地域      | 近隣商業地域、第2種住居地域                      |
|                | 建蔽率       | 80%、60%                             |
|                | 容積率       | 400%、400%                           |
|                | 所有形態      | 所有権                                 |
| 建 物            | 用 途       | 共同住宅                                |
|                | 建 築 時 期   | 2020年2月                             |
|                | 構 造 / 階 数 | RC造/地上11階                           |
|                | 延 床 面 積   | 2,447.45 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     |           |                                     |
| 賃貸可能面積         |           | 1,819.35 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数65戸) |
| 賃貸面積           |           | 1,694.91 m <sup>2</sup> (賃貸戸数61戸)   |
| 稼働率            |           | 93.2% (2022年4月末現在)                  |
| テナント数          |           | 1                                   |
| 月額賃料           |           | 9,371千円                             |
| 敷金・保証金         |           | 7,851千円                             |
| プロパティ・マネジメント会社 |           | 積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)                 |
| マスターリース会社      |           | 積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)                 |
| マスターリース種別      |           | パススルー型 (予定)                         |
| 契約期間           |           | 2019年12月1日から2032年9月30日まで (予定)       |
| 建物状況調査の概要      |           |                                     |
| 再調達価格          |           | 644百万円                              |
| 修繕費            | 緊急修繕      | —                                   |
|                | 短期修繕      | —                                   |
|                | 長期修繕      | 157千円                               |
| 調査会社           |           | 株式会社東京建築検査機構                        |
| 地震PML評価の概要     |           |                                     |
| PML値           | 3.3%      |                                     |
| 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          |           | 有限会社中村彰建築研究室                        |
| 構造設計者          |           | 株式会社クロスファクトリー                       |
| 施工者            |           | 馬淵建設株式会社                            |
| 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           |           |                                     |
| 該当事項はありません。    |           |                                     |

**4. 譲渡予定資産の内容**

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   |                           |          |          |          |
| 譲渡予定日          | 2022年8月2日   |                           |          |          |          |
| 特定資産の種類        | 信託受益権の準共有持分 49.0%   |                           |          |          |          |
| 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2031年4月30日まで  |                           |          |          |          |
| 譲渡予定価格         | 23,000百万円   |                           |          |          |          |
| 鑑定評価額（価格時点）    | 22,295百万円（2022年4月30日）   |                           |          |          |          |
| 鑑定評価機関         | 株式会社立地評価研究所   |                           |          |          |          |
| 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                       |          |          |          |
|                | 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 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     |   |                           |          |          |          |
| 賃貸可能面積         | 11,496.08 m <sup>2</sup> （注）  |                           |          |          |          |
| 賃貸面積           | 11,496.08 m <sup>2</sup> （注）  |                           |          |          |          |
| 稼働率            | 2021年12月末   | 2022年1月末                  | 2022年2月末 | 2022年3月末 | 2022年4月末 |
|                | 100.0%  | 100.0%                    | 100.0%   | 100.0%   | 100.0%   |
| テナント数          | 1   |                           |          |          |          |
| 月額賃料           | 2022年5月1日から2023年4月末日までの期間に係る月額賃料<br>35,956千円（固定賃料35,956千円、歩合賃料なし）<br><歩合賃料の算定方法><br>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           | 2022年5月1日から2023年4月30日まで   |                           |          |          |          |

## 特記事項

積水ハウスと本投資法人との間において2019年1月31日付で準共有者間協定書、2020年4月15日付で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。

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

（注）一棟の総賃貸可能面積23,461.39㎡に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（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。

### 【3. 取得予定資産の内容及び4. 譲渡予定資産の内容】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。
- (2) 「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、住居表示が未実施及び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。
- (3) 「地番」及び「敷地面積」は、登記簿上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について、所有権・区分所有権等の区分を記載しています。
- (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。
- (9) 「建築時期」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、記載の略称は、それぞれ以下の構造を表しています。  
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。

- (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、2022年4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合計し、記載しています。
- (15) 「賃貸面積」は、2022年4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。
- (16) 「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。
- (17) 「テナント数」は、取得予定資産については、取得時に新たに締結する予定の各賃貸借契約の内容に基づき、譲渡予定資産については2022年4月末日現在において有効な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。なお、取得予定資産については、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。「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(21)をご参照ください。
- (18) 「月額賃料」は、取得予定資産については、2022年4月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約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、消費税及び地方消費税は含みません。以下同じです。また、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。）を、譲渡予定資産については、2022年4月末日現在において有効な賃貸借契約の内容に基づく月額賃料を、千円未満を切り捨てて記載しています。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、賃貸借期間中の一定の期間について、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、取得予定資産については、2022年4月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書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。以下同じです。）を、譲渡予定資産については、2022年4月末日現在において有効な賃貸借契約における敷金及び保証金の合計額を、それぞれ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、本投資法人がプロパティ・マネジメント業務を委託している又は取得後にプロパティ・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。
- (21) 「マスターリース会社」は、取得予定資産については本投資法人の取得後、信託受託者とマスターリース契約を締結し、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。
- (22) 「マスターリース種別」は、取得予定資産について、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。
- (23) 「契約期間」は、取得予定資産については、取得時に新たに締結する予定の各賃貸借契約の内容に基づき、譲渡予定資産については、本日現在有効な賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
- (24) 「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。
- (25) 「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。
- (26) 「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、想定した予定使用期間中（50年—一般的建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）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。
- (27) 「特記事項」は、以下の事項を含む、各取得予定資産又は譲渡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、各取得予定資産又は譲渡予定資産の評価額、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がある場合に当該事項を記載しています。
- 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - 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。）
  - 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
  - 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
- (28) 「入居者の状況・施設の概況」の「オペレーター」、「開設年月日」、「居室数」、「居住の権利形態」、「定員」、「居室面積帯」、「入居者数」、「入居時要件」、「入居率」、「入居者の平均年齢」、「利用料の支払方式」、「介護に関わる職員体制」、「夜間職員体制（最小時人数）」は、入居契約に係る重要事項説明書に記載された内容に基づき、若しくはオペレーターから提供された情報に基づき記載しています。なお、入居契約に係る重要事項説明書に記載がない場合、また、オペレーターより情報が提供されなかった場合、若しくは開示について承諾が得られていない場合は、「—」と記載しています。以下、同じです。
- (29) 「利用料の支払方式」は、入居契約に係る重要事項説明書に最も一般的・標準的なプランとして記載された内容を記載しています。
- (30) 「入居者の平均要介護度」は、入居契約に係る重要事項説明書に記載された要介護度別入居者数に、自立は0、要支援1は0.375、要支援2は1、要介護1から要介護5まではそれぞれ1から5までをそれぞれ乗じた数の合計を入居者数で除し、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- (31) 「協力医療機関」及び「協力歯科医療機関」は、入居契約に係る重要事項説明書に記載された協力医療機関及び協力歯科医療機関並びに指定医療機関を記載しています。

## 5. 取得先及び譲渡先の概要

|                          |  |
|--------------------------|--|
| 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<br>・ 氏 名     | 代表取締役社長執行役員兼 CEO 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<br>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(2022年1月末日現在)  |
| 設 立 年 月                  | 1960年8月  |
| 純 資 産                    | 1,520,959百万円(連結)(2022年1月末日現在)  |
| 総 資 産                    | 2,801,189百万円(連結)(2022年1月末日現在)  |
| 大 株 主<br>(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)(18.08%)<br>株式会社日本カストディ銀行(信託口)(5.73%)<br>SMBC日興証券株式会社(3.33%)<br>(いずれも2022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、本日現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の4.53%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。なお、本資産運用会社の役職員のうち14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<br>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。  |

## 6. 物件取得者等の状況

### (1) プライムメゾン江古田の杜

|                  | 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との関係 | 上記「5.取得先及び譲渡先の概要」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          | —                          | —      |

## (2) プライムメゾン早稲田通り

|                  | 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者以外 |
| 特別な利害関係にあるものとの関係 | 上記「5. 取得先及び譲渡先の概要」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             | —                           | —             |

## 7. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先及び譲渡予定資産の譲渡先である積水ハウスは、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、積水ハウスとの間での取得予定資産及び譲渡予定資産の売買にあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続き（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せ。）を経ています。

また、本投資法人は、取得予定資産について、積水ハウス不動産東京を賃借人（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、積水ハウス不動産東京にプロパティ・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。）を経る予定です。

## 8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務へ影響

本取引のうちプライムメゾン早稲田通りの取得に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約上、本投資法人の表明保証事項に誤りがあり、又は不正確であったこと等により売主が損害等を被った場合、本投資法人は、かかる損害等を相当因果関係の範囲内で売買代金の20%相当額を上限に賠償又は補償するものとされています。ただし、本売買契約においては、本投資法人が売買代金等の支払に必要な資金調達を完了していることが売買実行の条件とされています。

## 9. 今後の見通し

本日付で別途公表した「2022年4月期 決算短信（REIT）」1. 運用状況（1）運用状況 ④次期の業績に関する見通しをご参照ください。

**10. 取得予定資産に係る鑑定評価書の概要**
**(1) プライムメゾン江古田の杜**

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| 物 件 名 称           | プライムメゾン江古田の杜     |
| 鑑 定 評 価 額         | 10,800,000,000 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           | 2022 年 6 月 1 日   |

(千円)

| 項 目                     | 内 容        | 概 要 等   |
|-------------------------|------------|---|
| 収 益 価 格                 | 10,800,000 | DCF 法による収益価格を中心に、直接還元法（インウッド式）による収益価格を関連付けて試算     |
| 直接還元法（インウッド式）による 価 格    | 10,700,000 | —   |
| 運 営 収 益                 | 1,228,217  | —   |
| 可 能 総 収 益               | 1,272,256  | 実績及び類似不動産の水準等を基に査定                                |
| 空 室 等 損 失 等             | 44,039     | 標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定                           |
| 運 営 費 用                 | 683,363    | —   |
| 維 持 管 理 費               | 74,868     | 実績及び類似不動産の水準等を基に査定                                |
| 水 道 光 熱 費               | 34,798     | 実績及び類似不動産の水準等を基に査定                                |
| 修 繕 費                   | 5,071      | エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準等を基に査定                      |
| P M フ ィ ー               | 25,015     | 現行契約書及び類似不動産の水準等を基に査定                             |
| テナント募集費用等               | 40,321     | 実績及び類似不動産の水準等から安定的な入替率を査定し計上                      |
| 公 租 公 課                 | 91,180     | 直近の課税資料等を基に査定                                     |
| 損 害 保 険 料               | 2,400      | 実績額を計上  |
| そ の 他 費 用               | 409,708    | 地代等を実績等に基づき査定                                     |
| 運 営 純 収 益 ( N O I )     | 544,853    | —   |
| 一 時 金 の 運 用 益           | ▲5,748     | 運用利回りを 1.0% として査定し、運用益を計上<br>(借地に係る預入保証金は運用損失を計上) |
| 資 本 的 支 出               | 32,100     | エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準等を基に査定                      |
| 純 収 益 ( N C F )         | 507,005    | —   |
| 割 引 率                   | 4.4%       | 対象不動産の立地条件、個別性、市場動向、将来における不確実性等を総合的に勘案し査定         |
| D C F 法 による 価 格         | 10,900,000 | —   |
| 割 引 率 ( 保 有 期 間 中 )     | 4.2%       | 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                    |
| 割 引 率 ( 売 却 価 格 査 定 時 ) | 4.6%       | 割引率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                 | 11,400,000 | —   |
| 土 地 比 率                 | 35.4%      | —   |
| 建 物 比 率                 | 64.6%      | —   |

|                   |   |
|-------------------|---|
| 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、積算価格による検証を行い、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  | 3,498 円/㎡ (11,562 円/坪) |
| 賃貸借契約に係る平均賃料単価 | 3,547 円/㎡ (11,726 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。

## (2) プライムメゾン早稲田通り

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 物 件 名 称           | プライムメゾン早稲田通り    |
| 鑑 定 評 価 額         | 2,420,000,000 円 |
| 鑑 定 評 価 機 関 の 名 称 | 一般財団法人日本不動産研究所  |
| 価 格 時 点           | 2022年6月1日       |

(千円)

| 項 目                 | 内 容       | 概 要 等  |
|---------------------|-----------|--|
| 収 益 価 格             | 2,420,000 | 直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定  |
| 直 接 還 元 法 に よ る 価 格 | 2,420,000 | —  |
| 運 営 収 益             | 109,036   | —  |
| 可 能 総 収 益           | 114,920   | 現行契約に基づく貸室賃料等収入等をもとに計上   |
| 空 室 等 損 失 等         | 5,884     | 類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上  |
| 運 営 費 用             | 26,712    | —  |
| 維 持 管 理 費           | 7,500     | 過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上   |
| 水 道 光 熱 費           | 1,000     | 過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上   |
| 修 繕 費               | 996       | 過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートを考慮して計上   |
| P M フ ィ ー           | 3,151     | 現行契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上   |
| テ ナ ント 募 集 費 用 等    | 5,343     | 契約条件や過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上   |
| 公 租 公 課             | 7,882     | 公租公課関係資料に基づき計上   |
| 損 害 保 険 料           | 337       | 類似不動産の水準をもとに計上   |
| そ の 他 費 用           | 503       | 町内会費、インターネット使用料等を計上  |
| 運 営 純 収 益 ( N O I ) | 82,324    | —  |
| 一 時 金 の 運 用 益       | 81        | 中長期安定して収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上  |
| 資 本 的 支 出           | 110       | 過年度実績、類似不動産の水準、築年数及びエンジニアリングレポートを考慮して計上  |
| 純 収 益 ( N C F )     | 82,295    | —  |
| 還 元 利 回 り           | 3.4%      | 対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定            |
| D C F 法 に よ る 価 格   | 2,410,000 | —  |
| 割 引 率               | 3.2%      | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定  |
| 最 終 還 元 利 回 り       | 3.5%      | 類似不動産の取引利回り等を参考に、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定 |
| 積 算 価 格             | 2,400,000 | —  |
| 土 地 比 率             | 74.9%     | —  |
| 建 物 比 率             | 25.1%     | —  |

鑑定評価額の決定に際し留意した事項 —

(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  | 5,021 円/㎡ (16,601 円/坪) |
| 賃貸借契約に係る平均賃料単価 | 5,528 円/㎡ (18,277 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。



## 11. 譲渡予定資産に係る鑑定評価書の概要

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         | 22,295,000,000 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           | 2022 年 4 月 30 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 49%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。

(単位：千円)

| 項 目                 | 内 容        | 概 要 等   |
|---------------------|------------|---|
| 収 益 価 格             | 45,500,000 | 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 | 46,500,000 | —   |
| 運 営 収 益             | 1,996,936  | —   |
| 可 能 総 収 益           | 1,996,936  | 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的な賃料を査定 |
| 空 室 等 損 失 等         | —          | 契約内容より非計上   |
| 運 営 費 用             | 119,831    | —   |
| 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               | 3,564      | エンジニアリングレポート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    | —          | 本件では非計上   |
| 公 租 公 課             | 108,333    | 直近の実績値及び地価動向を基に査定                                       |
| 損 害 保 険 料           | 6,734      | 実績値を計上  |
| そ の 他 費 用           | —          | 本件では非計上   |
| 運 営 純 収 益 ( N O I ) | 1,877,104  | —   |
| 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           | 23,580     | エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準等を基に査定                            |
| F F & E             | 224,423    | 契約内容及び類似不動産の水準に基づき計上                                    |
| 純 収 益 ( N C F )     | 1,629,101  | —   |
| 還 元 利 回 り           | 3.5%       | 対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を勘案し査定                              |
| D C F 法 に よ る 価 格   | 45,000,000 | —   |
| 割 引 率               | 3.2%       | 対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を勘案し査定                              |
| 最 終 還 元 利 回 り       | 3.6%       | 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勘案し査定         |
| 積 算 価 格             | 37,800,000 | —   |
| 土 地 比 率             | 84.3%      | —   |
| 建 物 比 率             | 15.7%      | —   |

|                   |   |
|-------------------|---|
| 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。

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 本取引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) プライムメゾン江古田の杜







## 参考資料2 本取引後のポートフォリオ一覧

| 物件番号<br>(注1) | 物件名称           | 所在地     | 取得(予定)日<br>(注2) | 取得(予定)価格<br>(百万円)(注3) | 投資比率(%)<br>(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C6    | 東京都板橋区  | 2018年5月1日       | 2,560                 | 0.5             |
| R-038        | シャームゼンステージ博多   | 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                 | 0.4             |
| 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                 | 0.3             |
| 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             |
| 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             |

| 物件番号<br>(注1) | 物件名称            | 所在地     | 取得(予定)日<br>(注2)          | 取得(予定)価格<br>(百万円)(注3) | 投資比率(%)<br>(注4) |
|--------------|-----------------|---------|--------------------------|-----------------------|-----------------|
| 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                 | 0.4             |
| 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        | シャームゾンステージ秋葉原   | 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        | 愛知県名古屋市 | 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                 | 1.6             |
| 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                 | 0.4             |
| R-079        | エステイメゾン鶴舞       | 愛知県名古屋市 | 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                 | 0.4             |
| 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                 | 0.3             |
| 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        | シャームゾンステージ八広    | 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        | シャームゾ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        | シャームゾンステージ日野    | 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                 | 1.1             |
| 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                 | 0.4             |
| 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                 | 0.8             |
| 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                 | 1.4             |
| 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                 | 0.5             |
| 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-108        | エステイメゾン井尻       | 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<br>2019年9月27日 | 3,020                 | 0.5             |
| 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        | 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        | エステイメゾン東別院      | 愛知県名古屋市 | 2021年4月1日                | 2,190                 | 0.4             |
| R-116        | エステイメゾン萱場       | 愛知県名古屋市 | 2021年4月1日                | 900                   | 0.2             |

| 物件番号<br>(注1)                    | 物件名称                | 所在地     | 取得(予定)日<br>(注2)                                      | 取得(予定)価格<br>(百万円)(注3) | 投資比率(%)<br>(注4) |
|---------------------------------|---------------------|---------|--|-----------------------|-----------------|
| R-117                           | エステイメゾン白壁南          | 愛知県名古屋  | 2021年4月1日  | 660                   | 0.1             |
| R-118                           | プ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                           | プライムメゾン目黒           | 東京都目黒区  | 2021年9月1日  | 2,310                 | 0.4             |
| R-120                           | プライムメゾン両国           | 東京都墨田区  | 2021年9月1日  | 1,530                 | 0.3             |
| R-121                           | プ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                           | プライムメゾン板橋           | 東京都板橋区  | 2022年2月1日  | 4,800                 | 0.9             |
| R-123                           | プライムメゾン江古田の杜        | 東京都中野区  | 2022年8月2日  | 10,500                | 1.9             |
| R-124                           | プライムメゾン早稲田通り        | 東京都新宿区  | 2022年8月2日  | 2,200                 | 0.4             |
| 居住用不動産(住居) 小計                   |                     |         |  | 270,466               | 48.8            |
| 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<br>2016年5月24日<br>2017年5月24日<br>2019年6月10日 | 71,950                | 13.0            |
| 0-002                           | 御殿山SHビル             | 東京都品川区  | 2014年12月3日   | 51,500                | 9.3             |
| 0-003                           | 本町南ガーデンシティ          | 大阪府大阪市  | 2014年12月3日<br>2019年6月10日                             | 44,000                | 7.9             |
| 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                | 7.0             |
| 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<br>2021年11月1日                             | 50,000                | 9.0             |
| オフィスビル 小計                       |                     |         |  | 266,800               | 48.1            |
| 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                | 3.1             |
| ホテル 小計                          |                     |         |  | 17,200                | 3.1             |
| 商業用不動産等(オフィスビル+ホテル) 小計          |                     |         |  | 284,000               | 51.2            |
| 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 |                     |         |  | 554,466               | 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、本投資法人合併に伴いSHIから承継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又は売買契約書に記載する価格として意思決定された金額(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。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。