

2018年11月13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 (エステイメゾン小倉)

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」または「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。

記

1. 取得の概要

今般、取得を決定した以下の取得予定資産は、本資産運用会社の独自のネットワークによる物件取得ルートを活用し、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	取得先
エステイメゾン小倉 (注1)	住居	福岡県北九州市	1,040百万円 (注2)	非開示 (注3)

- (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 : 2018年11月13日
- (3) 取得予定日 : 2018年11月29日
- (4) 取得資金 : 自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 「エステイメゾン小倉」の物件名称は、本日現在において「コスモス小倉駅前」ですが、本投資法人による取得後、入居者に一定期間の周知を行った後、物件のブランド名を「エステイメゾン」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 「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3) 「取得先」は、取得先より開示について承諾を得られていないため非開示としています。

2. 取得の理由

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本投資法人の基本理念と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、全国主要都市部における居住用不動産の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。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) 立地特性

本物件は JR・山陽新幹線・北九州モノレールを擁する「小倉」駅まで徒歩約 6 分と利便性が良好であり、周辺は比較的閑静な住環境にあることから、単身者・ファミリー層ともに人気が高いエリアに位置しています。本物件が所在する北九州市小倉北区は、各種官公署や銀行・証券・生保、大手企業の支店等が多く進出しており、市の政治・経済・行政の中心となっています。また、「小倉」駅周辺は、市内随一の商業地域であり、百貨店を中核に各種の専門店が集積しており、ホテル、病院、国際会議場のほか、地元サッカーチームの本拠地となるスタジアムが開業し、新たな賑わいを創出しています。

(2) 物件特性

本物件は地上 14 階建て、全 61 戸で構成されている賃貸マンションであり、部屋のタイプは 1DK から 3LDK タイプまで備えており、単身者・DINKS 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。全居室が南向きに開口部が設けられ、日照・通風は良好です。また、エントランスには宅配ロッカーが設置されているほか、各住戸にシャワー付独立洗面台、追い炊き機能付き浴室、温水洗浄便座等が確保されており、入居者のニーズに十分対応した設備が備わっています。

3. 取得予定資産の内容

特定資産の概要		
物 件 名 称	エステイメゾン小倉	
取 得 予 定 日	2018 年 11 月 29 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	2018 年 11 月 29 日から 2028 年 11 月 30 日まで (予定)	
取 得 予 定 価 格	1,040 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	1,050 百万円 (2018 年 11 月 1 日)	
所在地 (住居表示)	福岡県北九州市小倉北区京町四丁目 2 番 5 号	
土 地	地 番	福岡県北九州市小倉北区京町四丁目 146 番 2
	敷 地 面 積	981.57 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	360%
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	共同住宅
	竣 工 年 月	2006 年 2 月
	構 造 / 階 数	RC 造/地上 14 階
	延 床 面 積	3,334.44 m ²
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	無	
賃貸借及び管理の状況		
総 賃 貸 可 能 面 積	3,062.59 m ² (住居賃貸可能戸数 61 戸)	
総 賃 貸 面 積	2,676.73 m ² (住居賃貸戸数 53 戸)	
稼 働 率	87.4%	
テ ナ ン ト 数	1	
月 額 賃 料	4,724 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	4,454 千円	
P M 会 社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	

ML 会社 (ML 種別)	株式会社長谷工ライブネット (予定) (パススルー型)	
契 約 期 間	2018年11月29日から2028年11月30日まで (予定)	
そ の 他	該当事項はありません。	
建物状況調査の概要		
再 調 達 価 格	755 百万円	
修 繕 費	緊 急 修 繕	0 円
	短 期 修 繕	0 円
	長 期 修 繕	4,183 千円
調 査 会 社	株式会社東京建築検査機構	
地震PML評価の概要		
P M L 値	2.09%	
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	朝隈千徳建築工房一級建築士事務所	
構 造 設 計 者	吉川構造設計	
施 工 者	株式会社大島組	
建 築 確 認 機 関	日本E R I 株式会社	
特記事項		
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来 400%ですが、建築基準法に基づく前面道路の幅員による制限により 360%となっています。</p> <p>2. 建築基準法第 42 条第 2 項により 8.89 m²の私道負担があります。</p>		

【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10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10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、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、取得予定資産について、現所有者から提供を受けた2018年10月末日時点での各賃貸借契約に表示された建物に係る月額賃料の合計額（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。以下同じです。）を千円未満を切り捨てて記載しています。
- ㉒ 「賃貸借及び管理の状況」の「敷金・保証金」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10月末日時点での各賃貸借契約に規定する敷金、保証金その他の預託金（駐車場、倉庫、看板等に係るものは含みません。）の残高の合計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。

- ⑫ 「賃貸借及び管理の状況」の「契約期間」は、現時点で予定している取得予定資産に係るマスターリース契約の期間を記載しています。
- ⑬ 「賃貸借及び管理の状況」の「その他」は、テナント又は賃貸借契約に関して重要と考えられる事項について、賃貸借契約の規定等に基づいて記載しています。
- ⑭ 「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。
- ⑮ 「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。
- ⑯ 「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。
- ⑰ 「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

取得先は、国内の特別目的会社ですが、先方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。なお、当該取得先は本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

6. 媒介の概要

媒介者の名称	株式会社長谷工ライブネット
所在地	東京都港区芝三丁目8番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 永谷 祥史
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸借及びこれらの仲介、代理、媒介業務 2. 不動産賃貸借の管理受託及びこれらのコンサルタント業務 3. 不動産の維持、管理業務 等
資本金	1,000 百万円
設立年月	1986年10月13日
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
手数料	非開示 ※本物件の取得に係る媒介手数料については、媒介者より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得について、取得予定日が2018年11月29日であるため、2018年6月15日付「2018年4月期決算短信（REIT）」にて公表した2018年10月期（2018年5月1日～2018年10月31日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響はなく、2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。なお、2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）の運用状況の予想については、当該取得予定資産の取得を前提条件に含め、2018年12月14日に公表予定の「2018年10月期決算短信（REIT）」にて改めてお知らせします。

8. 鑑定評価書の概要

物件名称	エステイメゾン小倉
鑑定評価額	1,050,000,000 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11月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,050,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格を検証のうえ査定。
直接還元法による価格	1,060,000	標準的な純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	69,670	
可能総収益	73,587	市場賃料を基に査定した標準的な貸室賃料収入のほか、駐車場収入等その他収入を計上。
空室等損失等	▲3,917	地域の標準的な空室率に対象不動産の競争力を勘案し査定。
運営費用	13,644	
維持管理費	1,713	契約額に基づき、過去の実績値、類似不動産の水準による検証を行い計上。
水道光熱費	1,001	過去の実績額に基づき計上。
修繕費	2,117	エンジニアリング・レポートの平均修繕費を基に、類似不動産の水準による検証を行い計上。
P M フィー	1,709	類似不動産の水準、対象不動産の個別性を考慮のうえ査定。
テナント募集費用等	2,041	想定入替率及び地域の水準を勘案したテナント募集費用をもとに査定。
公租公課	4,881	2018年度実績額に基づき計上。
損害保険料	93	契約額を標準に、類似不動産の水準による検証を行い計上。
その他費用	86	町会費等について、過去の実績額に基づき計上。
運営純収益 (NOI)	56,026	
一時金の運用益	49	近時の金融資産利回りを参考にした運用利回りを基に計上。
資本的支出	▲2,928	エンジニアリング・レポートの平均修繕費を基に、類似不動産の水準による検証を行い計上。
純収益 (NCF)	53,147	
還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り水準、不動産投資家の期待利回りを参考に、対象不動産の個別性を勘案し査定。
DCF法による価格	1,050,000	
割引率	4.8%	類似不動産の取引利回り水準、金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味した利回りに基づき査定。
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引事例、保有期間満了後の経済動向及び純収益の変動、予測の不確実性等を勘案し査定。
積算価格	989,000	
土地比率	46.7%	
建物比率	53.3%	
鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。	

(注) 金額については、千円未満を切り捨てており、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。

※現行平均賃料単価との比較

物件名称	エステイメゾン小倉
鑑定評価に係る平均賃料単価	1,802 円/㎡ (5,959 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価 (現行平均賃料単価)	1,764 円/㎡ (5,834 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住居部分の「月額共益費込賃料」の単価に基づき記載しています。

(注2) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価 (現行平均賃料単価)」は、2018年10月末日時点における住居部分に係る有効な賃貸借契約書上の月額賃料 (共益費を含みます。) の合計を基礎として算定しています。

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 取得予定資産の外観写真及び周辺地図

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 取得予定資産の外観写真及び周辺地図



参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

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	1.5
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	0.5
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	0.4
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	0.4
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	0.7
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	0.5
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	0.8
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	0.4
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	0.4
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	0.6
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	0.4
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	0.7
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	0.6
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	0.6
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	1.9
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	2.0
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	0.6
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	1.0
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	1.8
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	0.8
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	1.4
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
居住用不動産(住居) 小計				238,435	54.3
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	13.6
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	11.7
0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	2014年12月3日	23,100	5.3
0-004	本町ガーデンシテ(オフィスビル部分)	大阪府大阪市	2015年5月19日	38,600	8.8
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	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	41.8
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	3.9
ホテル 小計				17,200	3.9
商業用不動産等(オフィスビル+ホテル) 小計				200,750	45.7
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				439,185	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。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。