

2018年1月24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
積水ハウス投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 井上 順一
問合せ先 取締役管理本部長 木田 敦宏
TEL. 03-6447-4870 (代表)

不動産投資信託証券発行者名
積水ハウス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 南 修
(コード番号：8973)

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 南 修
問合せ先 IR・財務部長 佐々木 吉弥
TEL. 03-5770-8973 (代表)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借（プライムメゾン白金台タワー 他5物件）並びに
譲渡及び貸借の解消（エステイメゾン町田 他11物件）に関するお知らせ

積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」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「SHAM」といいます。）は、本日開催の取締役会において、SHI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「本資産入替え」といいます。）並びにこれに伴う貸借の開始及び解消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、本資産取得の決定に際しては、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。）及びSHAMの利害関係者取引規程に基づく、SHI役員会の承認を経たうえでSHIの同意を得ています。

また、SHIが本日付で公表いたしました「積水ハウス・リート投資法人と積水ハウス・レジデンシャル投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、積水ハウス・リート投資法人（以下「SHR」といい、SHIと併せて「両投資法人」といいます。）とSHIは、それぞれ本日開催の役員会にて、2018年5月1日を合併の効力発生日として、SHRを吸収合併存続法人、SHIを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）を行うことについて決定し、本日付で合併契約（以下「本投資法人合併契約」といいます。）を締結しました。本資産入替えは、本投資法人合併を機に、更なる外部成長とポートフォリオの質的向上を図るため実施するものです。本資産入替えについては、本投資法人合併の効力発生日である2018年5月1日付での決済及び引渡しを予定しており、本投資法人合併により本資産入替えに係る売買契約上の買主又は売主の地位及びそれらの権利義務の一切を本投資法人合併後の存続法人（以下「新SHR」といいます。）が承継し実行する予定です。

記

1. 本資産入替えの概要

(1) 本資産取得の概要

SHIが本日付で取得を決定した資産（以下「取得予定資産」といいます。）は、以下の住居6物件に係る不動産信託受益権です。

取得予定資産は、上記のとおり本投資法人合併の効力発生日である 2018 年 5 月 1 日に、新 SHR が SHI から売買契約上の買主の地位及び権利義務の一切を承継し直ちに取得を実行する予定です。

なお、取得予定資産の取得に当たっては、下記「(2) 本資産譲渡の概要」に記載の SHI が本日付で譲渡を決定した資産（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡代金、手許資金及び借入金を取得資金及び取得に付随する諸費用に充当する予定です。なお、当該借入金の詳細については、決定した時点でお知らせします。

物件名称	取得予定価格 (注1)	売買契約締結日 及び取得予定日	取得先
プライムメゾン白金台タワー	7,950 百万円	売買契約締結日 2018 年 1 月 24 日 取得予定日 2018 年 5 月 1 日	積水ハウス 株式会社
プライムメゾン大塚	3,700 百万円		
プライムメゾン浅草橋	1,680 百万円		
プライムメゾン代官山	2,520 百万円		
プライムメゾン御殿山ウエスト	3,400 百万円		
エスティメゾン豊洲レジデンス (注2)	6,050 百万円		
取得予定価格の合計 (注1)	25,300 百万円		

(注1) 「取得予定価格」及び「取得予定価格の合計」には、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れていません。以下同じです。

(注2) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」の物件名称は、本日現在において「豊洲レジデンス」ですが、新 SHR による取得後、入居者へ一定期間周知を行った後、物件名称のブランド名を「エスティメゾン」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3) 取得予定資産のうち、エスティメゾン豊洲レジデンスを除く 5 物件については、本日現在において信託の設定は行われておらず、取得予定日付で信託が設定され、新 SHR が信託受益権を取得する予定です。

(注4) 取得予定資産の取得に係る売買契約（以下「本資産取得契約」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（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約（取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。）をいいます。以下同じです。）に該当します。本資産取得契約が解除された場合の違約条項並びに本投資法人合併が行われない場合の本資産取得への影響及びそれに対する対応等については、下記「12. 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 SHI 及び新 SHR の財務への影響 (1) 本資産取得契約」をご参照ください。

(2) 本資産譲渡の概要

譲渡予定資産は、以下の住居 12 物件に係る不動産信託受益権です。

譲渡予定資産は、上記のとおり本投資法人合併の効力発生日である 2018 年 5 月 1 日に、新 SHR が SHI から売買契約上の売主の地位及び権利義務の一切を承継し直ちに譲渡を実行する予定です。譲渡予定資産に係る新 SHR の受入価格は、譲渡予定価格から譲渡諸経費を控除した価格とする予定であるため、会計上は、新 SHR において譲渡予定資産に係る譲渡損益は計上されない見込みです。ただし、税務上は SHI の最終期の営業期間 (注1) の末日 (2018 年 4 月 30 日) 時点の譲渡予定資産に係る帳簿価額が新 SHR に引き継がれるため、新 SHR において税務上、譲渡予定資産に係る譲渡益が差引合計 1,756 百万円程度（譲渡諸経費概算値控除後の本日現在の見込額）発生する見込みです。この税務上の譲渡益は税会不一致（会計上の利益と税務上の所得との差異のことをいいます。以下同じです。）であり、法人税等の課税要因となりますが、その他の税会不一致と併せ最終的に所得超過税会不一致（税務上の所得が会計上の利益を超える場合の税会不一致のことをいいます。以下同じです。）が発生した場合には、当該所得超過税会不一致に相当する金額の分配を実施する方針 (注2) であるため、結果として当該課税負担の発生は回避できるものと見込んでいます。税会不一致が新 SHR の業績に与える影響の詳細につきましては、両投資法人が本日付で公表いたしました「積水ハウス・リート投資法人と積水ハウス・レジデンシャル投資法人の合併後の 2018 年 10 月期及び 2019 年 4 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。

(注1) 当該最終期の営業期間は、SHI が 2018 年 3 月 27 日開催予定の投資主総会に上程する予定である、SHI の決算期を現行の 3 月末日及び 9 月末日から、4 月末日及び 10 月末日に変更する旨の規約変更に係る議案が、当該投資主総会において承認され、本投資法人合併の効力が発生した場合における最終営業期間（2017 年 10 月 1 日から 2018 年 4 月 30 日までの 7 か月間）をいいます。

(注2) のれんが発生する場合には一時差異等調整引当額としての利益超過分配を、負のれんが発生する場合には負のれん発生益を原資とした利益分配を、それぞれ実施する方針です。

物件名称	譲渡予定価格 ^(注1)	新 SHR における譲渡予定日時点の帳簿価額 ^(注2)	譲渡予定価格と左記帳簿価額の差額 ^(注2)	売買契約締結日及び譲渡予定日	譲渡先 ^(注1)
エステイメゾン町田	非開示	未確定	未確定	売買契約締結日 2018年1月24日 譲渡予定日 2018年5月1日	非開示
エステイメゾン新川崎					
エステイメゾン目黒本町					
エステイメゾン城東					
エステイメゾン天神東 I					
エステイメゾン天神東 II					
エステイメゾン四条西洞院					
エステイメゾン八王子みなみ野					
エステイメゾン西中島					
エステイメゾン瓦町					
エステイメゾン芝浦					
エステイメゾンつつじヶ丘					
譲渡予定価格の合計 ^(注1)	16,400 百万円	未確定	未確定		

(注1) 本資産譲渡の譲渡先は複数の国内の合同会社ですが、当該合同会社はいずれも譲渡予定資産の譲受けのために設立された特別目的会社です。また、これらの合同会社はいずれも、国内に所在する同一の特別目的会社より出資を受け、かつ、同一のアセットマネージャーにより運用される予定であることから、これらの譲渡先との間で単一の売買契約を締結し、譲渡予定資産の譲渡を一括して行うこととなっています。このように、本資産譲渡による譲渡予定資産の譲渡は複数の物件をまとめて特定の譲渡先に譲渡するいわゆるバルクセルの性質を有していること、また、譲渡先及び当該譲渡先への出資者より開示についての承諾を得られていないことから、個別物件の「譲渡予定価格」及び「譲渡先」については非開示としています。また、「譲渡予定価格の合計」には、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は含まれていません。以下同じです。

(注2) 譲渡予定資産の新 SHR の受入価格は、譲渡予定価格から譲渡諸経費を控除した価格とする予定であり、本日現在において当該譲渡諸経費は確定していないため、上記表において「新 SHR における譲渡予定日時点の帳簿価額」と「譲渡予定価格と左記帳簿価額の差額」は「未確定」と記載しています。なお、SHI の最終期の営業期間の末日（2018年4月30日）時点の譲渡予定資産に係る帳簿価額の見込額は以下のとおりです。

物件名称	帳簿価額（見込額）	物件名称	帳簿価額（見込額）
エステイメゾン町田	1,115 百万円	エステイメゾン四条西洞院	1,248 百万円
エステイメゾン新川崎	966 百万円	エステイメゾン八王子みなみ野	861 百万円
エステイメゾン目黒本町	1,137 百万円	エステイメゾン西中島	1,853 百万円
エステイメゾン城東	958 百万円	エステイメゾン瓦町	1,526 百万円
エステイメゾン天神東 I	367 百万円	エステイメゾン芝浦	2,872 百万円
エステイメゾン天神東 II	689 百万円	エステイメゾンつつじヶ丘	948 百万円

(注3) 譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約（以下「本資産譲渡契約」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。本資産譲渡契約が解除された場合の違約金条項並びに本投資法人合併が行われない場合の本資産譲渡への影響及びそれに対する対応等については、下記「12. 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 SHI 及び新 SHR の財務への影響 (2) 本資産譲渡契約」をご参照ください。

2. 本資産入替えの理由

両投資法人のスポンサーであり、かつ、SHAM 及び SHR が資産の運用を委託する積水ハウス投資顧問株式会社（以下「SHIA」といい、SHAM と併せて「両資産運用会社」といいます。）の 100%親会社である積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）は、人間性豊かな住まいと環境の創造に取り組み、全ての人々が快適に暮らせる社会の構築に寄与できる「住環境創造企業」を目指しており、これまで両投資法人は、このような積水ハウスの理念を共有し、運用を行ってきました。

両投資法人の合併後、新 SHR は、かかる積水ハウスの理念を踏まえ、「戦略的立地」と「高品質」を柱とするプライム・プロパティ^(注)である住居等の居住用不動産並びにオフィスビル及びホテル等の商業用不動産等を主な投資対象として、積水ハウスグループの不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略を

推進していきます。加えて、投資主やテナントをはじめとする全てのステークホルダーと共に発展することを目的とし、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に重点を置いた運用を通じて、「質の高い社会資本の提供」と「投資主価値の最大化」を目指します。

この新 SHR の基本理念及び投資方針に基づき、また、SHI の現行の投資方針にも沿うことから、SHI は、今般、本資産取得を決定し、積水ハウスから付与された優先交渉権を行使し、上記 6 物件の取得予定資産を取得予定価格の合計 253 億円で取得します。このうち 4 物件（プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、プライムメゾン浅草橋及びプライムメゾン代官山）は、積水ハウスの開発部門である開発事業部が主催し、SHAM の投資部門（不動産投資部）の担当者がオブザーバーとして参加する物件企画会議を通じて企画・開発された賃貸住宅です。

(注) 新 SHR において「プライム・プロパティ」とは、入居者の「持続可能な生活拠点」又はテナント企業の「持続可能な事業活動拠点」に適した立地（戦略的立地）に所在し、かつ、快適性や安全性など住居としての高い基本性能やテナント企業が求める機能性等（高品質）を有する居住用不動産又は商業用不動産等をいい、新 SHR の重点的な投資対象とする方針です。

なお、各取得予定資産の特色は以下のとおりです。

(1) プライムメゾン白金台タワー

本物件は、JR 山手線等「目黒」駅から徒歩約 5 分、東京メトロ南北線等「白金台」駅から徒歩約 8 分に位置する総住戸数 220 戸、1R から 2LDK より構成される 23 階建ての高層賃貸マンションです。

本物件の存する「白金台」エリアは港区と品川区に跨り、古くから高級住宅地として広く認知されるとともにエリア各所にハイセンスな店舗、有名飲食店等が存し、住・商の要素が高度に融合した高い地域的ブランド力を有しています。最寄駅の「目黒」駅には JR 山手線の他、東急目黒線、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線が、「白金台」駅には東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線が乗り入れる等、複数の路線が使用可能であり高い交通利便性を有しています。また、「目黒」駅直結の商業施設にはスーパーマーケットや各種専門店があり、「白金台」駅前にはスーパーマーケット等の店舗が存するなど、生活利便性にも優れています。その他、周辺には緑豊かな「国立科学博物館附属自然教育園」等が存し、良好な居住環境となっています。

これらのことから、主な需要層としては、利便性を志向する単身者、利便性及び居住環境を志向する所得水準の高い DINKS 世帯を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれます。

(2) プライムメゾン大塚

本物件は、JR 山手線「大塚」駅から徒歩約 3 分の店舗・事務所ビル、店舗付共同住宅等が混在する地域に位置するシングルタイプを中心とした店舗付賃貸マンションです。

本物件の存する「大塚」エリアは、JR 山手線等のターミナル駅「池袋」駅を中心とした「豊島区」の東端に位置し、中高層の事務所・店舗ビル・マンション等が建ち並び、その背後地は、比較的閑静な住宅地域が形成されているエリアです。また、最寄駅の「大塚」駅から JR 山手線の使用により「池袋」駅まで 1 駅のほか、「東京」駅他主要ターミナル駅にもアクセスが可能となっていることから高い交通利便性・都心接近性を有しています。

これらのことから、都心通勤・通学の単身者等を中心とした安定的な需要が見込まれます。

(3) プライムメゾン浅草橋

本物件は、JR 中央・総武線「浅草橋」駅から徒歩約 7 分、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約 5 分に位置するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。

本物件の存する「浅草橋」エリアは上野・浅草の二大繁華街を擁し、江戸時代から受け継がれてきた歴史・伝統・文化的資源を活かした国際観光都市としての性格を有する「台東区」の南端に位置し、特に浅草橋・柳橋から日本橋横山町・馬喰町にかけて、様々な物品を扱う問屋街として栄えた経緯を有しています。現在においても、問屋街としての特色を色濃く残し、雑貨や服飾等を扱う店舗が連担し、比較的高い商業繁華性を維持しています。加えて、周辺には小規模店舗等が複数存しており、生活利便性にも優れています。

このような生活利便性に加え、JR 線、都営地下鉄線をはじめ鉄道利用による都心接近性が良好であることから、生活利便性・都心接近性を志向する単身者等による住宅地としての一定の需要が見込まれます。

(4) プライムメゾン代官山

本物件は、東急東横線「代官山」駅から徒歩約 9 分に位置する 1LDK から 3LDK より構成される賃貸マンションです。

本物件の存する「代官山」エリアは渋谷区と目黒区との区界に位置し、駅前の商業・住居の複合施設を中

心に、美容・ファッション関係店、飲食店等が数多く建ち並び、路地裏にも数多くの様々な店舗が点在するなど、商業性を有しています。一方、当該エリアは、代官山町、猿楽町、鉢山町、青葉台等において高級住宅街が形成され、各国大使館等が点在すること等から、落ち着いた雰囲気と備えた住宅地となっており、居住環境が良好なエリアとなっています。

これらのことから、良好な交通・生活利便性、居住環境等を背景に所得水準の高い DINKS 世帯及びファミリー層を中心とした需要が見込まれます。

(5) プライムメゾン御殿山ウエスト

本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約 10 分、JR 山手線等「品川」駅から徒歩約 12 分に位置するラージタイプより構成される高所得者向けの高級賃貸マンションです。

本物件の存する「品川」エリアの「品川」駅は首都圏の中でも有数の乗降客数を誇る主要ターミナル駅であり、国内・国際線が就航する羽田空港へのアクセスも良好であることから、国内有力企業に加えグローバル企業への高い訴求力のあるエリアとなっています。

また、本物件の存する北品川 6 丁目地区は「御殿山」地区と呼ばれ、江戸時代には、徳川将軍家の御殿があったことが、その名の由来であるとされる由緒正しい地ぐらいの高い地区であり、閑静な住宅街が広がっています。これらに加え、徒歩圏には小売店舗等が複数所在していることから、生活利便性にも優れており、住環境も良好な状況にあります。

かかる中、本物件は建物グレード・設備面等で、主に富裕層・外国人をターゲットとした付加価値の高いものとなっており、同一需給圏内において高位の競争力を有しているものと考えられます。

(6) エスティメゾン豊洲レジデンス

本物件は、東京メトロ有楽町線・東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「豊洲」駅から徒歩約 5 分に位置するコンパクトタイプ・ファミリータイプを中心とした高層店舗付賃貸マンションです。

本物件の存する「豊洲」エリアは、1988 年の東京メトロ有楽町線「豊洲」駅の完成とともに数々の大型ビルが供給され、有力企業がそのビルのテナントとして入居したことにより都内の主要オフィスエリアの一つとして認知され、近年においては超高層マンションや大型商業施設、行政複合施設の開発等も進み、急速に機能集積が高まったエリアとなっています。

これらのことから、都心接近性・生活利便性等を志向する単身者層、若年ファミリー層等の堅調な居住需要が見込まれます。

SHI は取得予定資産の各貸借先について、本投資法人合併後新 SHR にて採用予定のテナントの選定基準に照らし、適合していると判断しています。各取得予定資産の貸借についての詳細は、下記「3. 取得予定資産及び貸借の内容」をご参照ください。

一方、譲渡予定資産である上記 12 物件は、相当程度築年数が経過し、今後、修繕コスト等の増加が見込まれる住居物件であり、SHI は、本資産入替えにより、中長期的な観点から以下に記載の効果が見込まれるものと考えています。

＜本資産入替えの効果＞

- ・新 SHR の重点投資エリア^(注)である東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）の住居ポートフォリオの充実
- ・築年数が相当程度経過している物件と築浅物件の入替えによるポートフォリオの質的向上
- ・譲渡予定資産の償却後 NOI 利回りを上回る資産の取得によるポートフォリオの収益性の向上

(注) 新 SHR は、居住用不動産については東京圏を、商業用不動産等については三大都市圏（東京圏、大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県及び奈良県）及び名古屋圏（愛知県））をそれぞれ重点投資エリアに設定する方針です。

以上のことを踏まえ、利害関係のない第三者である譲渡先及び当該譲渡先への出資者との間で協議した結果、譲渡予定資産 12 物件の鑑定評価額の合計を上回る譲渡予定価格の合計 164 億円にて合意に至ったことから、本資産譲渡を決定しました。

	取得予定資産（6物件）	譲渡予定資産（12物件）
取得（譲渡） 予定価格の合計	253 億円	164 億円
東京圏比率（注1）	100.0%	51.7%
平均築年数（注2）	4.2年	13.8年
（償却前）NOI 利回り（注3）	4.8%	4.4%
（償却後）NOI 利回り（注4）	3.7%	2.7%

（注1） 「東京圏比率」は、取得予定資産については、取得予定資産6物件の全てが東京圏に所在していることから100.0%と記載しています。また、譲渡予定資産については、譲渡予定資産12物件のSHIの取得価格の合計に占める東京圏に所在する譲渡予定資産のSHIの取得価格の合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2） 「平均築年数」は、本日現在を基準日とした各取得予定資産又は各譲渡予定資産の築年数を、それぞれ取得予定価格又はSHIの取得価格で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3） 「（償却前）NOI利回り」は、取得予定資産については取得検討時に取得した不動産鑑定評価書上の鑑定NOIの合計を、取得予定価格の合計で除して算出し、譲渡予定資産については2017年9月期（第24期）の実績NOIの年換算額の合計を、SHIの取得価格の合計で除して算出し、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

* 「鑑定NOI」とは、減価償却費を加味しない、不動産鑑定評価書上の直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいいます。

** 「実績NOI」とは、2017年9月期（第24期）における譲渡予定資産の賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除し、減価償却費を加算して算出された数値をいいます。

（注4） 「（償却後）NOI利回り」は上記（注3）に記載のそれぞれのNOIの合計から、取得予定資産については想定減価償却費を、譲渡予定資産については同決算期における実績の減価償却費の年換算額を控除し、それぞれの取得予定価格の合計又はSHIの取得価格の合計で除して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

* 「想定減価償却費」は、取得予定資産の取得にあたり取得したエンジニアリングレポートの各種情報を考慮のうえ、新SHRにて採用される見込みである耐用年数に応じた定額法により算定した数値です。

3. 取得予定資産及び貸借の内容

(1) プライムメゾン白金台タワー

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者	未定		信託期間満了日	未定
所在地	(住所) 東京都品川区上大崎一丁目1番17号 (地番) 東京都品川区上大崎一丁目537番40			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、 第一種住居地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,786.53	延床面積 (㎡)	8,896.22
	容積率 (用途地域指定)	500%/300%	構造・階数	RC、23F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%/60%	建築時期	2016年5月20日
取得予定価格 (千円)	7,950,000	担保設定の有無	なし	
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	6,772.89	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	5,980.33	賃貸可能戸数 (戸)	220	
稼働率 (面積ベース)	88.3%	賃貸戸数 (戸)	192	
敷金 (千円)	33,482	月額貸室賃料収入 (千円)	32,902	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	賃借人	積和不動産株式会社	
契約期間満了日	未定	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	

鑑定評価書の概要		建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要		
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社東京建築検査機構	
鑑定評価額（千円）	8,340,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	2017年12月1日		1年以内	0
			2～12年間	8,120
		建物再調達価格（千円）		2,347,000
		予想最大損失率（PML）		1.61%
特記事項				
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ394.46%及び69.44%となっています。</p> <p>2. 本物件の北西側隣地境界線上に過去に設置されていた塀の基礎（地中埋設物）が本物件の土地に越境しています。SHIは売主との間で、売主の責任と負担において、当該地中埋設物の所有者との間で越境に関する覚書を締結することについて合意しています。</p>				

(2) プライムメゾン大塚

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者	未定	信託期間満了日	未定	
所在地	（住所）東京都豊島区北大塚一丁目15番1号 （地番）東京都豊島区北大塚一丁目15番4			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅・店舗
	面積（㎡）	649.05	延床面積（㎡）	5,949.18
	容積率（用途地域指定）	700%/400%	構造・階数	RC・S、19F
	建蔽率（用途地域指定）	80%	建築時期	2017年1月11日
取得予定価格（千円）	3,700,000	担保設定の有無	なし	
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積（㎡）	3,921.35	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	3,336.23	賃貸可能戸数（戸）	144（店舗1除く）	
稼働率（面積ベース）	85.1%	賃貸戸数（戸）	127（店舗1除く）	
敷金（千円）	14,401	月額貸室賃料収入（千円）	15,693	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	借借人	積和不動産株式会社	
契約期間満了日	未定	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
鑑定評価書の概要		建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要		
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社東京建築検査機構	
鑑定評価額（千円）	3,860,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	2017年12月1日		1年以内	0
			2～12年間	6,540
		建物再調達価格（千円）		1,401,000
		予想最大損失率（PML）		3.34%
特記事項				
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は、西側・都市計画道路より20mまでの範囲は700%、西側・都市計画道路より20m超の範囲は400%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると638.07%となっています。</p>				

(3) プライムメゾン浅草橋

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者	未定	信託期間満了日	未定	
所在地	(住所) 東京都台東区柳橋二丁目21番8号 (地番) 東京都台東区柳橋二丁目11番18			
土地	所有形態	所有権	建物	
	用途地域	商業地域	所有形態	
	面積 (㎡)	422.87	用途	
	容積率 (用途地域指定)	500%	延床面積 (㎡)	
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	構造・階数	
			RC、13F	
			建築時期	
			2016年10月7日	
取得予定価格 (千円)	1,680,000	担保設定の有無	なし	
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	2,033.06	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	1,917.15	賃貸可能戸数 (戸)	64	
稼働率 (面積ベース)	94.3%	賃貸戸数 (戸)	60	
敷金 (千円)	7,663	月額貸室賃料収入 (千円)	8,311	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	賃借人	積和不動産株式会社	
契約期間満了日	未定	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
鑑定評価書の概要		建物エンジニアリングレポート (建物状況評価) 等の概要		
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社東京建築検査機構	
鑑定評価額 (千円)	1,760,000	修繕費 (千円)	緊急	
価格時点	2017年12月1日		1年以内	0
			2~12年間	2,050
		建物再調達価格 (千円)	659,000	
		予想最大損失率 (PML)	8.04%	
特記事項				
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により90%となっています。				

(4) プライムメゾン代官山

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者	未定	信託期間満了日	未定
所在地	(住所) 東京都目黒区青葉台一丁目9番6号 (地番) 東京都目黒区青葉台一丁目143番6		
土地	所有形態	所有権	建物
	用途地域	第一種低層住居専用地域	所有形態
	面積 (㎡)	1,041.02	用途
	容積率 (用途地域指定)	150%	延床面積 (㎡)
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	構造・階数
			RC、3F/B2F
			建築時期
			2017年1月12日
取得予定価格 (千円)	2,520,000	担保設定の有無	なし
賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積 (㎡)	1,779.17	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	1,091.88	賃貸可能戸数 (戸)	27
稼働率 (面積ベース)	61.4%	賃貸戸数 (戸)	17

敷金 (千円)	19,920	月額貸室賃料収入 (千円)	7,485	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	賃借人	積和不動産株式会社	
契約期間満了日	未定	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
鑑定評価書の概要		建物エンジニアリングレポート (建物状況評価) 等の概要		
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社東京建築検査機構	
鑑定評価額 (千円)	2,650,000	修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	2017年12月1日		1年以内	0
			2~12年間	3,520
		建物再調達価格 (千円)		757,000
		予想最大損失率 (PML)		9.32%
特記事項				
1. 該当事項はありません。				

(5) プライムメゾン御殿山ウエスト

特定資産 (信託受益権) の概要				
信託受託者	未定	信託期間満了日	未定	
所在地	(住所) 東京都品川区北品川六丁目5番8号 (地番) 東京都品川区北品川六丁目387番2			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	3,167.72	延床面積 (㎡)	5,520.41
	容積率 (用途地域指定)	150%	構造・階数	RC、4F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期	2011年1月18日
取得予定価格 (千円)	3,400,000	担保設定の有無	なし	
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	3,569.73	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	3,039.10	賃貸可能戸数 (戸)	26	
稼働率 (面積ベース)	85.1%	賃貸戸数 (戸)	22	
敷金 (千円)	47,460	月額貸室賃料収入 (千円)	16,270	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	賃借人	積和不動産株式会社	
契約期間満了日	未定	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
鑑定評価書の概要		建物エンジニアリングレポート (建物状況評価) 等の概要		
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社東京建築検査機構	
鑑定評価額 (千円)	3,560,000	修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	2017年12月1日		1年以内	0
			2~12年間	74,260
		建物再調達価格 (千円)		1,851,000
		予想最大損失率 (PML)		6.85%
特記事項				
1. 本物件の北側隣地に存する塀の一部が本物件の土地に越境しています。SHIは売主との間で、売主の責任と負担において、被越境の解消又は当該塀所有者との間で越境に関する覚書を締結することについて合意しています。				

(6) エスティメゾン豊洲レジデンス

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		信託期間満了日	2023年9月26日	
所在地	(住所) 東京都江東区豊洲三丁目5番3 (地番) 東京都江東区豊洲三丁目1番43 他1筆				
土地	所有形態	一般定期借地権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	共同住宅、事務所、店舗
	面積 (㎡)	8,818.22		延床面積 (㎡)	26,364.53
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	RC、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	2008年2月28日
取得予定価格 (千円)	6,050,000	担保設定の有無	なし		
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	23,538.73	テナント総数	1		
総賃貸面積 (㎡)	23,065.61	賃貸可能戸数 (戸)	384 (店舗6除く)		
稼働率 (面積ベース)	98.0%	賃貸戸数 (戸)	375 (店舗6除く)		
敷金 (千円)	105,289	月額貸室賃料収入 (千円)	74,049		
プロパティ・マネジメント 会社	株式会社 長谷エライブネット	借借人	株式会社 長谷エライブネット		
契約期間満了日	2018年7月31日	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
鑑定評価書の概要		建物エンジニアリングレポート (建物状況評価) 等の 概要			
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所 による鑑定評価	調査報告会社	株式会社東京建築検査機構		
鑑定評価額 (千円)	6,440,000	修繕費 (千円)	緊急	0	
価格時点	2017年12月1日		1年以内	0	
			2~12年間	452,510	
		建物再調達価格 (千円)	6,605,000		
		予想最大損失率 (PML)	4.37%		
特記事項					
<ol style="list-style-type: none"> 信託不動産に係る土地の容積率は本来200%ですが、建築基準法第68条の3第1項の規定に基づく容積率の緩和の認定を受け、283.08%となっています。 信託不動産に係る土地の一部に、東京瓦斯株式会社を地上権者とし、ガスガバナ及びその付帯施設の所有を目的とする地上権が設定されています。 信託不動産に係る建物のうち、E棟店舗に設置されている看板は、防火地域に存しておりその高さが3mを超えるため、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）上、不燃材料としなければならないものの、当該要件を満たしているのかについて本日現在確認できていません。SHIは売主との間で、売主の責任と負担において当該事項について、テナントとの協議を実施し、速やかに適切な措置を実施することについて合意しています。 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2006年3月17日から65年間とする一般定期借地権です。 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。 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り渡す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。 					

【上記各表の記載事項の説明】

- (1) 「信託受託者」欄に関し、エステイメゾン豊洲レジデンスを除く取得予定資産については、本日現在、信託受託者及び信託期間満了日が未定となっていますが、本取得予定資産取得完了までに決定する予定です。また、エステイメゾン豊洲レジデンスについては、本日現在の信託受託者を引き続き採用する予定であるため、本日現在の信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。
- (2) 「所在地（住所）」欄には住居表示を、住居表示が未実施の物件については建物の登記簿（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（複数ある場合にはそのうち1箇所）を記載しています。また、「所在地（地番）」欄には登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を、それぞれ記載しています。
- (3) 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- (4) 土地の「用途地域」欄には、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) 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積（複数ある場合にはその合計）を記載しています。
- (6) 土地の「容積率」欄には、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、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (7) 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第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、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (8) 建物の「用途」欄には、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) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている主たる建物の床面積の合計を記載しています。
- (10) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている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：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、F：階数、B：地下
- (11) 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- (12) 「担保設定の有無」欄には、新SHRの取得後の担保設定の予定の有無を記載しています。
- (13) 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、2017年12月末日時点の情報を記載しており、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。なお、「総賃貸面積」は登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等を基に記載しています。また、エステイメゾン豊洲レジデンスを除く取得予定資産については、信託受託者は、マスターリース会社との間で、新規の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、「テナント総数」欄は1として記載しています。なお、「マスターリース契約」の定義については、下記(17)をご参照ください。
- (14) 「月額貸室賃料収入」欄には、エステイメゾン豊洲レジデンスを除く取得予定資産については、マスターリース会社と信託受託者との間でマスターリース契約・パススルー型の賃貸借契約を締結する予定であり、エステイメゾン豊洲レジデンスについては、本日現在賃借人と信託受託者との間でマスターリース契約・パススルー型の賃貸借契約が締結されており、当該契約を継続する予定であり、マスターリース会社が支払う賃料とエンドテナントからマスターリース会社に支払われる賃料とが同額となる予定のため、2017年12月末日における有効な賃貸借契約書上の月額賃料（共益費を含みますが、店舗・事務所部分の賃料に係る消費税は含まれません。）の合計額を記載しています。また、「マスターリース契約・パススルー型」の定義については、下記(17)をご参照ください。
- (15) 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、エステイメゾン豊洲レジデンスを除く取得予定資産については、本日現在において取得予定資産に係る信託不動産について、プロパティ・マネジメント業務の委託先として選定する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。また、エステイメゾン豊洲レジデンスについては、本日現在のプロパティ・マネジメント会社を引き続き採用する予定であるため、本日現在のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (16) 「賃借人」欄には、エステイメゾン豊洲レジデンスを除く取得予定資産については、マスターリース契約を信託受託者との間で締結する予定の賃借人を記載しています。また、エステイメゾン豊洲レジデンスについては、マスターリース会社として本日現在の賃借人を引き続き採用する予定であるため、本日現在の賃借人を記載しています。
- (17) 「賃貸方式」欄には、エステイメゾン豊洲レジデンスを除く取得予定資産については、賃借人が信託受託者との間で締結を予定している賃貸借スキーム（直接賃貸する方式、転貸人に賃貸する方式等）を記載しています。また、エステイメゾン豊洲レジデンスについては、賃借人と受託者との間で本日現在締結されている賃貸借スキームを継続する予定のため、本日現在の賃貸借スキームを記載しています。なお、「マスターリース契約」とは、エステイメゾン豊洲レジデンスを除く取得予定資産については、新SHRによる取得後、マスターリース会社との間で第三者に転貸することを目的として締結される建物全体の賃貸借契約を、エステイメゾン豊洲レジデンスについては賃借人と受託者の間で本日現在締結されている第三者に転貸することを目的とする建物全体の賃貸借契約を、それぞれいいます。また、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等のマスターリース会社から物件を賃借する者から受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。
- (18) 「予想最大損失率（PML）」欄の数値は、SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の地震 PML 評価報告書に基づくものです。地震 PML 評価報告書の記載は調査報告者の意見を示したものとどまり、SHI 及び新 SHR 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、「予想最大損失率（PML）」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味し、ここでは、50年間に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。
- (19) 「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、本物件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他、本物件の評価額、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。
 - (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - (ii) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
 - (iii) 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
 - (iv) 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. 譲渡予定資産及び貸借の解消の内容
(1) エスティメゾン町田

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年7月31日	
所在地	(住所) 東京都町田市原町田二丁目1番17号 (地番) 東京都町田市原町田二丁目1272番6 他3筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	587.48		延床面積 (㎡)	4,033.59
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	SRC、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	2004年2月23日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	3,090.89		テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	2,838.08		プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	94.9%	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
	2014年9月末日	95.5%			
	2015年9月末日	95.8%			
	2016年9月末日	90.8%			
	2017年9月末日	91.8%			
敷金 (千円)	8,592		賃貸料収入 (千円)	50,436	
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)	1,530,000		鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2017年12月1日				

(2) エスティメゾン新川崎

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		信託期間満了日	2025年10月31日	
所在地	(住所) 神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番 (地番) 神奈川県川崎市幸区古市場一丁目4番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域、 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,992.09		延床面積 (㎡)	3,737.47
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	RC、5F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	1999年3月5日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	3,737.47		テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	3,737.47		プロパティ・マネジメント会社	-	
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	100.0%	賃貸方式	直接契約	
	2014年9月末日	100.0%			
	2015年9月末日	100.0%			
	2016年9月末日	100.0%			
	2017年9月末日	100.0%			

敷金 (千円)	10,666	賃貸料収入 (千円)	31,998
鑑定評価書の概要			
鑑定評価額 (千円)	1,230,000	鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017年12月1日		

(3) エスティメゾン目黒本町

特定資産 (信託受益権) の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行 株式会社	信託期間満了日	2025年10月31日	
所在地	(住所) 東京都目黒区目黒本町四丁目8番21号 (地番) 東京都目黒区目黒本町四丁目170番22 他1筆			
土地	所有形態	所有権	建物	
	用途地域	第一種中高層 住居専用地域		用途
	面積 (㎡)	865.22		延床面積 (㎡)
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	1,656.02	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	1,423.43	プロパティ・マネジメント 会社	積和不動産株式会社	
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	96.9%	賃貸方式	
	2014年9月末日	100.0%		
	2015年9月末日	89.8%		
	2016年9月末日	93.0%		
	2017年9月末日	86.0%		
敷金 (千円)	6,355	賃貸料収入 (千円)	29,057	
鑑定評価書の概要				
鑑定評価額 (千円)	1,130,000	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2017年9月30日			

(4) エスティメゾン城東

特定資産 (信託受益権) の概要				
信託受託者	みずほ信託銀行 株式会社	信託期間満了日	2025年10月31日	
所在地	(住所) 大阪府大阪市城東区野江二丁目11番8号 (地番) 大阪府大阪市城東区野江二丁目59番			
土地	所有形態	所有権	建物	
	用途地域	第一種住居地域		用途
	面積 (㎡)	740.49		延床面積 (㎡)
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	2,065.92	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	1,933.44	プロパティ・マネジメント 会社	積和管理関西株式会社	
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	97.0%	賃貸方式	
	2014年9月末日	90.7%		
マスターリース契約・ パススルー型				

	2015年9月末日	93.6%		
	2016年9月末日	95.5%		
	2017年9月末日	93.6%		
敷金 (千円)		4,232	賃貸料収入 (千円)	32,181
鑑定評価書の概要				
鑑定評価額 (千円)		951,000	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点		2017年12月1日		

(5) エスティメゾン天神東 I

特定資産 (信託受益権) の概要					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2027年9月30日		
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区須崎町4番3 (地番) 福岡県福岡市博多区須崎町53番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	239.18		延床面積 (㎡)	1,158.70
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	SRC、15F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	2007年1月31日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	1,058.82	テナント総数	1		
総賃貸面積 (㎡)	1,058.82	プロパティ・マネジメント会社	株式会社三好不動産		
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	95.0%	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
	2014年9月末日	97.8%			
	2015年9月末日	93.5%			
	2016年9月末日	97.8%			
	2017年9月末日	100.0%			
敷金 (千円)	-	賃貸料収入 (千円)	14,842		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)		364,000	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点		2017年9月30日			

(6) エスティメゾン天神東 II

特定資産 (信託受益権) の概要					
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日	2027年9月30日		
所在地	(住所) 福岡県福岡市博多区須崎町6番12 (地番) 福岡県福岡市博多区須崎町109番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	514.89		延床面積 (㎡)	2,108.69
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	SRC、13F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	2007年5月23日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	1,943.72	テナント総数	1		

総賃貸面積 (㎡)	1,825.02	プロパティ・マネジメント会社	株式会社三好不動産
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	97.5%	賃貸方式 マスターリース契約・ パススルー型
	2014年9月末日	96.3%	
	2015年9月末日	95.1%	
	2016年9月末日	97.6%	
	2017年9月末日	93.9%	
敷金 (千円)	-	賃貸料収入 (千円)	27,579
鑑定評価書の概要			
鑑定評価額 (千円)	738,000	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年9月30日		

(7) エスティメゾン四条西洞院

特定資産 (信託受益権) の概要					
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	信託期間満了日	2018年4月24日		
所在地	(住所) 京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番地 (地番) 京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町697番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	400.59		延床面積 (㎡)	3,374.74
	容積率 (用途地域指定)	700%		構造・階数	RC、12F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	2008年4月8日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	2,261.28	テナント総数	1		
総賃貸面積 (㎡)	2,160.19	プロパティ・マネジメント会社	株式会社 長谷工ライブネット		
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	96.7%	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
	2014年9月末日	100.0%			
	2015年9月末日	95.6%			
	2016年9月末日	92.9%			
	2017年9月末日	95.5%			
敷金 (千円)	4,000	賃貸料収入 (千円)	38,825		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)	1,180,000	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所		
価格時点	2017年12月1日				

(8) エスティメゾン八王子みなみ野

特定資産 (信託受益権) の概要					
信託受託者	みずほ信託銀行 株式会社	信託期間満了日	2025年10月31日		
所在地	(住所) 東京都八王子市西片倉三丁目2番8号 (地番) 東京都八王子市西片倉三丁目2番6 他4筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,134.50		延床面積 (㎡)	2,243.06
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	RC、5F

建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期	2007年3月6日
賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積 (㎡)	2,155.16	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	2,105.04	プロパティ・マネジメント 会社	積和不動産株式会社
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	93.0%	賃貸方式 マスターリース契約・ パススルー型
	2014年9月末日	94.2%	
	2015年9月末日	95.3%	
	2016年9月末日	94.2%	
	2017年9月末日	97.7%	
敷金 (千円)	5,922	賃貸料収入 (千円)	33,249
鑑定評価書の概要			
鑑定評価額 (千円)	875,000	鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	2017年9月30日		

(9) エスティメゾン西中島

特定資産 (信託受益権) の概要					
信託受託者	みずほ信託銀行 株式会社	信託期間満了日	2027年7月31日		
所在地	(住所) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番21 (地番) 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10 他6筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	969.02		延床面積 (㎡)	3,947.24
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	RC、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	2007年4月18日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	3,643.42	テナント総数	1		
総賃貸面積 (㎡)	3,353.96	プロパティ・マネジメント 会社	積和管理関西株式会社		
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	96.2%	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
	2014年9月末日	92.9%			
	2015年9月末日	93.0%			
	2016年9月末日	96.4%			
	2017年9月末日	92.1%			
敷金 (千円)	5,876	賃貸料収入 (千円)	61,750		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)	1,900,000	鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所		
価格時点	2017年12月1日				

(10) エスティメゾン瓦町

特定資産 (信託受益権) の概要					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託期間満了日	2023年2月28日		
所在地	(住所) 大阪府大阪市中央区瓦町三丁目2番10 (地番) 大阪府大阪市中央区瓦町三丁目17番2				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権

	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、事務所
	面積 (㎡)	655.89		延床面積 (㎡)	4,580.48
	容積率 (用途地域指定)	600%		構造・階数	RC、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	2006年10月17日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)		3,486.48	テナント総数		1
総賃貸面積 (㎡)		3,311.28	プロパティ・マネジメント 会社		積和管理関西株式会社
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	94.2%	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
	2014年9月末日	95.1%			
	2015年9月末日	94.5%			
	2016年9月末日	96.3%			
	2017年9月末日	95.0%			
敷金 (千円)		7,971	賃貸料収入 (千円)		58,186
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)		1,930,000	鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点		2017年12月1日			

(11) エスティメゾン芝浦

特定資産 (信託受益権) の概要					
信託受託者		みずほ信託銀行 株式会社	信託期間満了日		2025年3月31日
所在地	(住所) 東京都港区芝浦二丁目8番3号 (地番) 東京都港区芝浦二丁目1番68 他3筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,217.25		延床面積 (㎡)	4,855.53
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	SRC、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	1996年8月26日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)		3,795.82	テナント総数		1
総賃貸面積 (㎡)		3,744.32	プロパティ・マネジメント 会社		積和不動産株式会社
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	-	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
	2014年9月末日	-			
	2015年9月末日	91.6%			
	2016年9月末日	92.8%			
	2017年9月末日	98.6%			
敷金 (千円)		12,615	賃貸料収入 (千円)		75,708
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)		2,910,000	鑑定評価機関		株式会社 中央不動産鑑定所
価格時点		2017年12月1日			

(12) エスティメゾンつつじヶ丘

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	信託期間満了日	2025年5月31日
所在地	(住所) 東京都調布市西つつじヶ丘一丁目14番地19 他 (地番) 東京都調布市西つつじヶ丘一丁目14番19 他2筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種中高層 住居専用地域	用途
	面積 (㎡)	1,503.25	延床面積 (㎡)
	容積率 (用途地域指定)	200%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
		建物	共同住宅
			2,456.48
			RC、5F/B1F
			2002年3月9日
賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積 (㎡)	1,849.70	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	1,658.70	プロパティ・マネジメント 会社	積和不動産株式会社
稼働率 (面積ベース)	2013年9月末日	-	賃貸方式
	2014年9月末日	-	
	2015年9月末日	92.3%	
	2016年9月末日	100.0%	
	2017年9月末日	89.7%	
敷金 (千円)	6,127	賃貸料収入 (千円)	27,051
鑑定評価書の概要			
鑑定評価額 (千円)	911,000	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日		

【上記の各表に係る記載事項の説明】

- 「所在地（住所）」欄には住居表示を、住居表示が未実施の物件については建物の登記簿（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を記載しています。また、「所在地（地番）」欄には、土地の登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を記載しています。
- 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 土地の「用途地域」欄には、都市計画法第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。
- 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積（複数ある場合にはその合計）を記載しています。
- 土地の「容積率」欄には、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、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第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、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- 建物の「用途」欄には、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。
- 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている主たる建物の床面積の合計を記載しています。
- 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている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：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、F：階数、B：地下
- 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、2017年9月末日時点の情報をもとに記載しています。但し、「賃貸料収入」は、2017年9月期（2017年4月1日～2017年9月30日）における実績値を記載しています。なお、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。
- 「賃貸方式」欄には、賃借人が信託受託者との間で締結している賃貸借スキーム（直接賃貸する方式、転貸人に賃貸する方式等）を記載しています。なお、「マスターリース契約」とは、マスターリース会社との間で第三者に転貸することを目的として締結された建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「マスターリース契約・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等のマスターリース会社から物件を賃借する者から受領する賃料と同額の賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。

5. 取得先及び譲渡先の概要

取得予定資産の取得先については以下のとおりです。

①	名 称	積水ハウス株式会社
②	所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役会長兼CEO 和田 勇 代表取締役社長兼COO 阿部 俊則
④	事 業 内 容	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業
⑤	資 本 金	202,591百万円(2017年10月末日時点)
⑥	設 立 年 月	1960年8月
⑦	純 資 産	1,158,204百万円(連結)(2017年10月末日時点)
⑧	総 資 産	2,405,285百万円(連結)(2017年10月末日時点)
⑨	大株主(持株比率)	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(7.41%) 積水化学工業株式会社(6.11%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(5.69%) (いずれも2017年7月末日時点)
⑩	両投資法人・両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、SHIの発行済投資口の総口数の3.52%及びSHRの発行済投資口の総口数の6.72%を保有しています。また、両資産運用会社の発行済株式総数の全て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ます。
	人 的 関 係	当該会社は、本日現在、SHAMに対して、非常勤取締役1名及び非常勤監査役1名、SHIAに対して、非常勤取締役1名及び非常勤監査役1名を派遣しています。また、SHAMの役職員のうち2名、SHIAの役職員のうち15名が当該会社からの出向者です。
	取 引 関 係	当該会社は、SHI及びSHAMとの間で住宅物件を中心とした物件情報等に関するパイプラインを確立することを目的とした優先交渉権等に関する契約を、SHI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、SHR及びSHIAとの間で、パイプライン・サポート契約、スポンサー・サポート契約、投資口の保有に関する覚書及び商標の使用に関する覚書を締結しています。なお、当該会社は、上記記載の各契約のうち、SHI及びSHAMとの間で締結している優先交渉権等に関する契約並びにSHR及びSHIAとの間で締結しているパイプライン・サポート契約及びスポンサー・サポート契約について、本投資法人合併の効力発生を条件として、本投資法人合併の効力発生日付で解約することを本日付で合意しています。これに伴い、当該会社は、本日、SHR及びSHIAとの間で、本投資法人合併の効力発生日付で発効する、新SHR及びSHIAとの間のスポンサー・サポート契約(以下「新スポンサー・サポート契約」といいます。)を締結いたしました(新スポンサー・サポート契約は、当該会社が、SHI及びSHAMとの間で締結していた既存の優先交渉権等に関する契約並びにSHR及びSHIAとの間で締結していたパイプライン・サポート契約及びスポンサー・サポート契約の内容を実質的に統合したものです。)
	関連当事者への該当状況	当該会社は、両資産運用会社の100%親会社であり、関連当事者に該当します。

また、譲渡予定資産の譲渡先は、国内に所在する同一の特別目的会社より出資を受け、かつ、同一のアセットマネジャーにより運用されている複数の国内の合同会社ですが、当該譲渡先及び当該譲渡先への出資者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、当該譲渡先、当該譲渡先への出資者及び当該譲渡先のアセットマネジャーとは、両投資法人及び両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、両投資法人及び両資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

6. 物件取得者等の状況

プライムメゾン白金台タワー、プライムメゾン大塚、プライムメゾン浅草橋、プライムメゾン代官山及びプライムメゾン御殿山ウエスト

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	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	自社開発物件	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

エステイメゾン豊洲レジデンス

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	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	投資等を目的として、2013年9月に前所有者と不動産売買契約を締結し、取得したものです。	—
取得価格	現所有者が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	2013年9月27日	—

7. 取得予定資産の設計等に関する事項

物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築検査機関
プライムメゾン 白金台タワー	積水ハウス	株式会社 竹中工務店	株式会社 竹中工務店	株式会社 竹中工務店	株式会社都市 居住評価センター
プライムメゾン 大塚	積水ハウス	株式会社 広建設計	有限会社 松尾設計	株式会社 鴻池組	一般財団法人 住宅金融普及協会
プライムメゾン 浅草橋	積水ハウス	株式会社フォルム 建築計画研究所	株式会社クロス ファクトリー	積水ハウス	一般財団法人 住宅金融普及協会
プライムメゾン 代官山	積水ハウス	株式会社フォルム 建築計画研究所	株式会社クロス ファクトリー	馬淵建設 株式会社	一般財団法人 住宅金融普及協会
プライムメゾン 御殿山ウエスト	積水ハウス	株式会社日建ハウ ジングシステム	大成建設 株式会社	大成建設 株式会社	株式会社都市 居住評価センター
エステイメゾン 豊洲レジデンス	双日株式会社	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	財団法人ベター リビング

取得予定資産のうち、プライムメゾン白金台タワーに係る構造方法等については、建築基準法第 68 条の 26 の規定に基づく国土交通大臣の認定を受けており、その大臣認定書を確認しています。さらに、プライムメゾン大塚及びプライムメゾン浅草橋については、2007 年 6 月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けており、取得予定資産の取得に際し当該判定を受けた旨の確認をしています。また、プライムメゾン代官山、プライムメゾン御殿山ウエスト及びエステイメゾン豊洲レジデンスについては、当該構造計算適合性判定の対象となっていないため、SHI は専門の第三者機関（株式会社東京建築検査機構）に構造計算書の確認調査を委託しており、同第三者機関から、当該調査における検証範囲において構造計算書等に特に故意の改ざん・偽造等の不正は見当たらない旨の結果報告を得ています。

8. 媒介の概要

取得予定資産の取得に係る媒介については該当ありません。

また、譲渡予定資産の譲渡に係る媒介者は国内の一般事業会社ですが、当該媒介者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、当該媒介者は、両投資法人及び両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、両投資法人及び両資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

9. 利害関係人等との取引

上記、取得予定資産の取得先である積水ハウスは、上記のとおり利害関係人等に該当し、SHI の利益相反対策に係る自主ルールに定める利害関係者に該当します。したがって、本資産取得契約の締結にあたっては、投信法及び上記自主ルールに従い、SHAM のリスク管理・コンプライアンス室による承認、SHAM の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会並びに SHI の役員会による審議及び決定又は決議を経たうえで SHI の同意を得ています。

また、SHI は、取得予定資産のうちエステイメゾン豊洲レジデンスを除く 5 物件について、利害関係人等に該当し、かつ利害関係者にも該当する積和不動産株式会社にプロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を委託する予定です。かかる業務の委託に関しても、上記自主ルールに従い、上記に準じた手続きを経る予定です。

10. 取得予定資産及び譲渡予定資産の決済方法

新 SHR は、取得予定資産に係る取得代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。また、譲渡予定資産に係る売買代金については、譲渡予定日に一括して決済する予定です。

11. 本資産取得及び本資産譲渡の日程

取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡の日程は以下のとおりです。

取得及び譲渡決定日	2018年1月24日
売買契約締結日	2018年1月24日
売買代金支払及び受領予定日	2018年5月1日
信託受益権の移転予定日(取得及び譲渡予定日)	2018年5月1日

12. 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 SHI 及び新 SHR の財務への影響

(1) 本資産取得契約

本資産取得契約は、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。

本資産取得契約上、SHI (新 SHR が本資産取得契約上の SHI の地位及び権利義務を承継した場合は新 SHR) に重大な義務の違反があった等の理由により本資産取得契約が解除された場合、SHI (新 SHR が本資産取得契約上の SHI の地位及び権利義務を承継した場合は新 SHR) は売買代金の 20%相当額を違約金として支払うものとされています。ただし、本資産取得契約においては、SHI (新 SHR が本資産取得契約上の SHI の地位及び権利義務を承継した場合は新 SHR) 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。なお、本資産取得契約においては、本投資法人合併の効力発生は停止条件とはされておらず、SHI 又は SHR の投資主総会における本投資法人合併契約の承認が得られなかった場合その他の理由により本投資法人合併が行われない場合においても、本資産取得は同日付で実行される予定です。この場合には、SHI は、本資産入替えが SHI の財務状況に与える影響等を考慮しつつ、積水ハウスとの間で合意することにより、本資産取得において取得する資産の全部又は一部を変更すること、本資産取得契約における売買の条件を変更すること等 (取得価格及び取得時期の変更を含みますが、これらに限られません。) その他の適切な措置^(注)を講ずることを検討及び協議いたします。なお、SHI は、本日現在 SHI が保有する現預金及び SHI のキャッシュ・フロー等に鑑みると、本資産取得契約の売買代金を調達できない可能性は低いと考えており、本資産取得契約に関連して、SHI の財務に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(注) 本資産取得契約においては、本投資法人合併が行われない場合に、SHI 及び積水ハウスの間で誠意をもって対応を協議する旨が規定されています。

(2) 本資産譲渡契約

本資産譲渡契約は、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。

本資産譲渡契約上、SHI (新 SHR が本資産譲渡契約上の SHI の地位及び権利義務を承継した場合は新 SHR) に重大な義務の違反があった等の理由により本資産譲渡契約が解除された場合、SHI (新 SHR が本資産譲渡契約上の SHI の地位及び権利義務を承継した場合は新 SHR) は売買代金の 20%相当額を違約金として支払うものとされています。なお、本資産譲渡契約においては、本投資法人合併の効力発生は停止条件とはさ

れておらず、SHI 又は SHR の投資主総会における本投資法人合併契約の承認が得られなかった場合その他の理由により本投資法人合併が行われない場合においても、本資産譲渡は同日付で実行される予定であるため、本資産譲渡契約に関しては、SHI の財務に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

13. 今後の見通し

本資産入替えは、上記のとおり本投資法人合併の効力発生日である 2018 年 5 月 1 日付での決済及び引渡しを予定しています。本資産入替えを前提条件の一部とした新 SHR の運用状況の予想については、両投資法人が本日付で公表いたしました「積水ハウス・リート投資法人と積水ハウス・レジデンシャル投資法人の合併後の 2018 年 10 月期及び 2019 年 4 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。

また、SHI は本投資法人合併契約締結に伴い、決算期を現行の 3 月末日及び 9 月末日から、4 月末日及び 10 月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を 2018 年 3 月 27 日開催予定の投資主総会に上程する予定であり、当該投資主総会での当該規約変更の承認を条件として、本投資法人合併の効力が発生する場合の SHI の最終期の営業期間は、2017 年 10 月 1 日から 2018 年 4 月 30 日までの 7 か月間（以下「2018 年 4 月期」といいます。）となる予定です。本投資法人合併契約の締結に伴い、別途、上記規約変更に係る議案が当該投資主総会にて承認可決され、また、本投資法人合併の効力が発生する場合における SHI の最終期の営業期間である 2018 年 4 月期の運用状況及び最終期の営業期間の金銭の分配の代わり金として支払われる予定の合併交付金の予想に関しましては、SHI が本日付で公表いたしました「2018 年 4 月期（最終営業期間）の運用状況及び合併交付金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

14. 取得予定資産に係る鑑定評価書の概要

物件名称	プライムメゾン白金台タワー
鑑定評価額	8,340,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	8,340,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	8,470,000	
運営収益	446,516	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	441,752	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	27,240	
その他収入	14,515	礼金、更新料、自販機収入、自転車登録料を計上。
空室等損失等	▲36,991	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	94,794	
維持管理費	21,293	業務委託契約書等に基づき査定。
水道光熱費	2,194	収支実績等に基づき査定。
修繕費	7,467	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	12,960	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	25,796	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	19,466	2017年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	703	標準的な料率にて査定 (地震保険は付保しない)。
その他費用	4,911	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	351,722	
一時金の運用益	337	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲4,692	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	347,367	
還元利回り	4.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	8,290,000	
割引率	4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	9,180,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	72.0%	
建物比率	28.0%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン白金台タワー
鑑定評価に係る平均賃料単価	5,435 円/㎡ (17,970 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,501 円/㎡ (18,187 円/坪)

物件名称	プライムメゾン大塚
鑑定評価額	3,860,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,860,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	3,930,000	
運営収益	224,730	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	220,415	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	13,272	
その他収入	5,368	更新料、トランクルーム収入、自転車置場登録料を計上。
空室等損失等	▲14,325	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	53,054	
維持管理費	10,822	業務委託契約書等に基づき査定。
水道光熱費	2,352	収支実績等に基づき査定。
修繕費	4,270	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	6,609	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	12,370	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	12,836	2017年度課税資料等に基づき査定。
損害保険料	420	標準的な料率にて査定。
その他費用	3,370	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	171,676	
一時金の運用益	218	運用利回りを1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲2,800	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	169,095	
還元利回り	4.3%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	3,830,000	
割引率	4.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	3,940,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	63.2%	
建物比率	36.8%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン大塚
鑑定評価に係る平均賃料単価	4,659 円/㎡ (15,400 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,703 円/㎡ (15,549 円/坪)

物件名称	プライムメゾン浅草橋
鑑定評価額	1,760,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,760,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	1,790,000	
運営収益	103,906	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	105,540	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	1,200	
その他収入	2,503	礼金、更新料等及び自転車置場初期登録料を計上。
空室等損失等	▲5,337	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	25,833	
維持管理費	6,562	業務委託契約書等に基づき査定。
水道光熱費	1,097	収支実績等に基づき査定。
修繕費	2,197	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	3,042	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	6,076	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	5,307	2017年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	198	標準的な料率にて査定。
その他費用	1,350	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	78,073	
一時金の運用益	77	運用利回りを1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲1,320	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	76,831	
還元利回り	4.3%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	1,750,000	
割引率	4.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,920,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	68.7%	
建物比率	31.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン浅草橋
鑑定評価に係る平均賃料単価	4,326 円/㎡ (14,300 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,335 円/㎡ (14,330 円/坪)

物件名称	プライムメゾン代官山
鑑定評価額	2,650,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,650,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	2,720,000	
運営収益	145,454	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	140,800	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	8,640	
その他収入	6,558	礼金、更新料及び自転車置場登録料を計上。
空室等損失等	▲10,544	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	32,459	
維持管理費	5,337	業務委託契約書等に基づき査定。
水道光熱費	1,494	収支実績等に基づき査定。
修繕費	1,961	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	4,166	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	8,476	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	8,320	2017 年度課税資料等に基づき査定。
損害保険料	228	標準的な料率にて査定。
その他費用	2,472	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	112,995	
一時金の運用益	227	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲1,520	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	111,702	
還元利回り	4.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	2,620,000	
割引率	4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	2,700,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	75.4%	
建物比率	24.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン代官山
鑑定評価に係る平均賃料単価	6,595 円/㎡ (21,800 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	6,855 円/㎡ (22,661 円/坪)

物件名称	プライムメゾン御殿山ウエスト
鑑定評価額	3,560,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,560,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	3,620,000	
運営収益	215,306	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	218,981	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	12,240	
その他収入	3,649	更新料収入を計上。
空室等損失等	▲19,565	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	62,983	
維持管理費	17,091	業務委託契約書等に基づき査定。
水道光熱費	3,426	収支実績等に基づき計上。
修繕費	5,091	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	6,349	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	12,773	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	16,358	2017年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	599	標準的な料率にて査定。
その他費用	1,291	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	152,322	
一時金の運用益	520	運用利回りを1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲4,625	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	148,217	
還元利回り	4.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	3,540,000	
割引率	4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	3,860,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	74.1%	
建物比率	25.9%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン御殿山ウエスト
鑑定評価に係る平均賃料単価	5,112 円/㎡ (16,900 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,353 円/㎡ (17,697 円/坪)

物件名称	エステイメゾン豊洲レジデンス
鑑定評価額	6,440,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,440,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法（修正インウッド式）による検証を行って試算。
直接還元法（修正インウッド式）による価格	6,640,000	
運営収益	898,593	
貸室賃料収入（共益費収入を含む）	903,095	標準的かつ安定的な貸室賃料収入として査定。
水道光熱費収入	1,633	収支実績等に基づき査定。
駐車場収入	47,568	標準的かつ安定的な駐車場収入として査定。
その他収入	12,892	更新料、自販機収入等を計上。
空室等損失等	▲66,595	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	557,469	
維持管理費	43,499	業務委託契約書等に基づき査定。
水道光熱費	7,344	収支実績等に基づき査定。
修繕費	22,318	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	26,524	業務委託契約書に基づき査定（CM・LM フィーを含まない）。
テナント募集費用等	31,956	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	41,612	2017年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	1,980	類似事例に基づき査定。
その他費用	382,234	地代等を収支実績等に基づき査定。
運営純収益	341,123	
一時金の運用益	▲4,462	運用利回りを1.0%と査定し、運用益を計上。（借地に係る預入保証金は運用損失を計上）
資本的支出	▲26,400	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	310,260	
割引率	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算し、さらに取引事例等による検証を行って査定。
DCF 法による価格	6,360,000	
割引率（保有期間中）	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算し、さらに取引事例等による検証を行って査定。
割引率（売却価格査定時）	4.7%	保有期間中の割引率を基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	6,510,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	37.8%	
建物比率	62.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「定期借地権付建物（貸家）」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

※現行賃料単価との比較

	エステイメゾン豊洲レジデンス
鑑定評価に係る平均賃料単価	3,206 円/㎡ (10,600 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	3,219 円/㎡ (10,644 円/坪)

- (注1) 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。
- (注2) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、上記鑑定評価上の直接還元法における住居部分に係る「貸室賃料収入（共益費収入を含む）」を基礎として算定された、「月額貸室賃料単価（共益費収入を含む）」の記載に基づくものです。
- (注3) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、2017年12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。

15. 譲渡予定資産に係る鑑定評価書の概要

物件名称	エステイメン町田
鑑定評価額	1,530,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,530,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	1,540,000	
運営収益	105,857	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	105,108	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	3,240	
その他収入	3,088	更新料、自販機収入、アンテナ設置料等を計上。
空室等損失等	▲5,579	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	28,108	
維持管理費	4,673	業務委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	1,780	収支実績に基づき査定。
修繕費	4,065	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PMフィー	3,108	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LMフィーを含まない)。
テナント募集費用等	3,066	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	8,104	2017年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	134	損害保険料一覧に基づく実額。地震保険は付保しない。
その他費用	3,175	収支実績に基づき査定。
運営純収益	77,749	
一時金の運用益	78	運用利回りを1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲3,936	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	73,891	
還元利回り	4.8%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF法による価格	1,530,000	
割引率	4.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,580,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	33.8%	
建物比率	66.2%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

物件名称	エステイメゾン新川崎
鑑定評価額	1,230,000,000 円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017 年 12 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,230,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけ試算
直接還元法による価格	1,250,000	
運営収益	94,956	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	89,542	現行賃料及び類似不動産の賃料水準を参考に中長期的に安定的と認めらる賃料水準に基づき査定
駐車場収入	9,720	
その他収入	3,635	礼金、更新料、電柱敷地使用料、インターネット電気使用料収入などを計上
空室等損失等	▲7,941	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	25,771	
維持管理費	8,140	類似不動産の水準等を基に査定
水道光熱費	2,713	類似不動産の水準等を基に査定
修繕費	2,442	エンジニアリングレポートの見積りを平準化した額の 30%を計上
PM フィー	1,826	類似不動産の水準等を基に査定
テナント募集費用等	1,492	類似不動産の水準等を基に査定
公租公課	5,471	2017 年度実績を基礎とし、変動率・経年減価を考慮し査定
損害保険料	129	対象不動産の実績を基に計上
その他費用	3,558	対象不動産の実績等を基に原状回復費、更新手数料、CATV 施設使用料を計上
運営純収益	69,185	
一時金の運用益	137	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出	▲5,699	エンジニアリングレポートの見積りを平準化した額の 70%を計上
純収益	63,623	
還元利回り	5.1%	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	1,200,000	
割引率	3.9%	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
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	987,000	
土地比率	72.5%	
建物比率	27.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	より市場実態を反映した説得力のある価格は収益価格であると判断し、収益価格により鑑定評価額を決定
----------------------------	---

物件名称	エステイメゾン目黒本町
鑑定評価額	1,130,000,000円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年9月30日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,130,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,150,000	
運営収益	63,489	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	65,513	中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定の上、計上。
駐車場収入	-	
その他収入	1,251	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
空室等損失等	▲3,275	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し、計上。
運営費用	14,268	
維持管理費	2,940	現行の契約額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
水道光熱費	781	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
修繕費	1,912	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。
PMフィー	1,867	現行の契約に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	2,450	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上。
公租公課	3,646	依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮の上査定し計上。
損害保険料	72	見積額及び類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定し、計上。
その他費用	597	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
運営純収益	49,221	
一時金の運用益	73	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じた額を計上。
資本的支出	▲1,183	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CMフィーを考慮の上、計上。
純収益	48,112	
還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	1,120,000	
割引率	4.0%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	4.4%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案の上査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定。
積算価格	988,000	
土地比率	69.7%	
建物比率	30.3%	

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

物件名称	エステイメゾン城東
鑑定評価額	951,000,000 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	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	951,000	直接還元法と DCF 法を併用。
直接還元法による価格	962,000	
運営収益	66,195	潜在総収益から空室等損失等を控除。
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	63,372	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき計上。
駐車場収入	3,922	
その他収入	3,133	過年度実績額等を考慮し計上。
空室等損失等	▲4,232	中長期安定的な稼働水準を前提に計上。
運営費用	15,510	
維持管理費	2,477	現行の維持管理費等を考慮し計上。
水道光熱費	1,850	過年度実績額等を考慮し計上。
修繕費	2,246	原状回復費及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PM フィー	1,894	現行の契約条件等を考慮し計上。
テナント募集費用等	3,156	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上。
公租公課	3,427	公租公課関連資料に基づき計上。
損害保険料	72	現行の保険契約に基づく保険料等を考慮して計上。
その他費用	388	過年度実績額等を考慮し計上。
運営純収益	50,685	
一時金の運用益	36	運用利回りを 1.0%として運用益を計上。
資本的支出	▲2,615	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
純収益	48,106	
還元利回り	5.0%	各地区の基準となる利回りに、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。
DCF 法による価格	940,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	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	698,000	実際の取引価格をもとに査定した土地価格に、対象建物の個別性を考慮した再調達原価に減価修正を行った建物価格を加算のうえ、建物及びその敷地一体としての市場性（付帯費用を含む）を考慮して査定。
土地比率	36.5%	
建物比率	63.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

物件名称	エステイメゾン天神東 I
鑑定評価額	364,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年9月30日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	364,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	365,000	
運営収益	30,057	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	29,784	中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定の上、計上。
駐車場収入	900	
水道光熱費収入	205	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
その他収入	738	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
空室等損失等	▲1,571	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し、計上。
運営費用	9,013	
維持管理費	1,333	現行の契約額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
水道光熱費	960	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
修繕費	2,238	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。
PM フィー	883	現行の契約に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	1,349	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上。
公租公課	2,068	依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮の上査定し計上。
損害保険料	58	見積額及び類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定し、計上。
その他費用	120	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
運営純収益	21,043	
一時金の運用益	-	
資本的支出	▲2,433	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CM フィーを考慮の上、計上。
純収益	18,610	
還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF 法による価格	364,000	
割引率	4.9%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定。
最終還元利回り	5.3%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案の上査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定。
積算価格	269,000	
土地比率	29.0%	
建物比率	71.0%	

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

物件名称	エステイメゾン天神東Ⅱ
鑑定評価額	738,000,000円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年9月30日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	738,000	
直接還元法による価格	743,000	
運営収益	55,710	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	53,636	中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定の上、計上。
駐車場収入	2,400	
その他収入	2,571	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
空室等損失等	▲2,897	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し、計上。
運営費用	15,005	
維持管理費	1,620	現行の契約額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
水道光熱費	1,058	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
修繕費	3,934	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。
PMフィー	1,642	現行の契約に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	2,494	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上。
公租公課	3,770	依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮の上査定し計上。
損害保険料	92	見積額及び類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定し、計上。
その他費用	393	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
運営純収益	40,704	
一時金の運用益	-	
資本的支出	▲2,829	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CMフィーを考慮の上、計上。
純収益	37,875	
還元利回り	5.1%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	736,000	
割引率	4.9%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	5.3%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案の上査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定。
積算価格	529,000	
土地比率	28.6%	
建物比率	71.4%	

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

物件名称	エステイメゾン四条西洞院
鑑定評価額	1,180,000,000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	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,180,000	直接還元法とDCF法を併用。
直接還元法による価格	1,190,000	
運営収益	85,258	潜在総収益から空室等損失等を控除。
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	81,012	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき計上。
駐車場収入	5,147	
その他収入	5,898	過年度実績額等を考慮し計上。
空室等損失等	▲6,799	中長期安定的な稼働水準を前提に計上。
運営費用	22,653	
維持管理費	2,808	現行の維持管理費等を考慮し計上。
水道光熱費	2,700	過年度実績額等を考慮し計上。
修繕費	2,947	原状回復費及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	2,387	現行の契約条件等を考慮し計上。
テナント募集費用等	3,137	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上。
公租公課	5,504	公租公課関連資料に基づき計上。
損害保険料	99	現行の保険契約に基づく保険料等を考慮して計上。
その他費用	3,071	過年度実績額等を考慮し計上。
運営純収益	62,605	
一時金の運用益	40	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
資本的支出	▲4,483	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
純収益	58,162	
還元利回り	4.9%	各地区の基準となる利回りに、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。
DCF法による価格	1,160,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	1,060,000	実際の取引価格をもとに査定した土地価格に、対象建物の個別性を考慮した再調達原価に減価修正を行った建物価格を加算のうえ、建物及びその敷地一体としての市場性(付帯費用を含む)を考慮して査定。
土地比率	41.5%	
建物比率	58.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

物件名称	エステイメゾン八王子みなみ野
鑑定評価額	875,000,000 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	2017 年 9 月 30 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	875,000	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	885,000	
運営収益	66,145	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	67,560	現行賃料及び類似不動産の賃料水準を参考に中長期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定。
駐車場収入	768	
その他収入	1,502	水道光熱費収入、更新料収入、自動販売機設置料収入、バイク置場収入を計上。
空室等損失等	▲3,685	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	15,343	
維持管理費	2,736	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
水道光熱費	626	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
修繕費	3,610	ER 及び類似不動産の水準等を基に査定。
PM フィー	2,142	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
テナント募集費用等	1,852	類似不動産及び実績等から、安定的な入替率を査定し計上。
公租公課	3,667	2017 年度の実績を基に計上。
損害保険料	91	実績等を基に計上。
その他費用	617	更新事務手数料を計上。
運営純収益	50,802	
一時金の運用益	49	運用利回りを 1.0% として査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲6,618	ER 及び類似不動産の水準等を基に査定。
純収益	44,233	
還元利回り	5.0%	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。
DCF 法による価格	871,000	
割引率	4.9%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに保有期間満了後における建物劣化、市場動向、将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定。
積算価格	711,000	
土地比率	38.7%	
建物比率	61.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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。
----------------------------	---

物件名称	エステイメゾン西中島
鑑定評価額	1,900,000,000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	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,900,000	直接還元法とDCF法を併用。
直接還元法による価格	1,920,000	
運営収益	127,120	潜在総収益から空室等損失等を控除。
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	124,970	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき計上。
駐車場収入	5,509	
その他収入	6,086	過年度実績額等を考慮し計上。
空室等損失等	▲9,445	中長期安定的な稼働水準を前提に計上。
運営費用	28,807	
維持管理費	3,245	現行の維持管理費等を考慮し計上。
水道光熱費	2,900	過年度実績額等を考慮し計上。
修繕費	4,540	原状回復費及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
PMフィー	3,637	現行の契約条件等を考慮し計上。
テナント募集費用等	7,513	契約条件、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上。
公租公課	6,366	公租公課関連資料に基づき計上。
損害保険料	132	現行の保険契約に基づく保険料等を考慮して計上。
その他費用	474	過年度実績額等を考慮し計上。
運営純収益	98,313	
一時金の運用益	60	運用利回りを1.0%として運用益を計上。
資本的支出	▲4,466	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
純収益	93,907	
還元利回り	4.9%	各地区の基準となる利回りに、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。
DCF法による価格	1,870,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	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	1,380,000	実際の取引価格をもとに査定した土地価格に、対象建物の個別性を考慮した再調達原価に減価修正を行った建物価格を加算のうえ、建物及びその敷地一体としての市場性(付帯費用を含む)を考慮して査定。
土地比率	35.7%	
建物比率	64.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。
----------------------------	-------------

物件名称	エステイメゾン瓦町
鑑定評価額	1,930,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,930,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	1,960,000	
運営収益	122,121	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	112,974	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	13,440	
その他収入	4,715	礼金、アンテナ設置料、電気使用料金等を計上。
空室等損失等	▲9,008	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	26,337	
維持管理費	6,317	業務委託契約書等に基づき査定。
水道光熱費	1,296	収支実績に基づき査定。
修繕費	2,952	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PMフィー	3,522	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LMフィーを含まない)。
テナント募集費用等	1,448	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	7,568	2017年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	178	損害保険料資料に基づき査定。
その他費用	3,053	収支実績に基づき査定。
運営純収益	95,784	
一時金の運用益	102	運用利回りを1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲3,538	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	92,349	
還元利回り	4.7%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF法による価格	1,920,000	
割引率	4.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	2,110,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	62.5%	
建物比率	37.5%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者(需要者)の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

物件名称	エステイメゾン芝浦
鑑定評価額	2,910,000,000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	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,910,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF法による収益価格を採用。
直接還元法による価格	3,040,000	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	174,082	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	154,874	対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料及び周辺の賃料水準等を勘案し、中長期安定的な純収益を査定。
駐車場収入	19,488	
その他収入	6,619	礼金、更新料、バイク置場収入、電気料収入等を計上。
空室等損失等	▲6,899	対象不動産及び類似不動産の稼働実績、対象不動産の個別性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	34,970	
維持管理費	8,654	現行契約条件のほか類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水道光熱費	2,409	過去の実績を基に類似不動産の費用水準を勘案して査定。
修繕費	2,878	今後発生が見込まれる小規模修繕費と原状回復費を計上。小規模修繕費はエンジニアリングレポートによる修繕費用見積額の年平均額を採用。原状回復費については類似物件の実績等に基づき査定。
PMフィー	5,202	現行契約条件のほか類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
テナント募集費用等	5,807	想定した更改率、テナント平均回転期間等に基づき査定。
公租公課	9,601	直近の実額を採用。
損害保険料	167	直近の実額を採用。
その他費用	252	防犯カメラ設置料を計上。
運営純収益	139,112	
一時金の運用益	122	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	▲8,651	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる更新費用見積額の年平均額を計上。
純収益	130,583	
還元利回り	4.3%	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	2,910,000	
割引率	4.1%	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。
最終還元利回り	4.5%	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。
積算価格	2,110,000	
土地比率	78.7%	
建物比率	21.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の需要者は収益性を重視する投資家を中心であるため、積算価格は参考に留め、収益価格を採用した。
----------------------------	---

物件名称	エステイメゾンつつじヶ丘
鑑定評価額	911,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年12月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	911,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	929,000	
運営収益	61,955	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	57,755	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	5,832	
その他収入	3,005	礼金、更新料、架空送電線補償料、フレッツ光電力使用料等を計上。
空室等損失等	▲4,637	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	16,968	
維持管理費	4,039	業務委託契約書等に基づき査定。
水道光熱費	932	収支実績に基づき査定。
修繕費	2,629	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	1,768	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	2,317	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	4,198	2017 年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	91	損害保険料資料に基づき査定。
その他費用	991	収支実績に基づき査定。
運営純収益	44,986	
一時金の運用益	88	運用利回りを 1.0% と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲3,261	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	41,813	
還元利回り	4.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	903,000	
割引率	4.6%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	850,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	57.4%	
建物比率	42.6%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

(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。

以上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 両投資法人のホームページアドレス

積水ハウス・リート投資法人：

<http://sekisuihouse-reit.co.jp/>

積水ハウス・レジデンシャル投資法人：

<http://www.shi-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地図
- 【参考資料 2】 本資産入替後のポートフォリオの概況

【参考資料 1】 取得予定資産の外観写真及び地図

(1) プライムメゾン白金台タワー



(2) プライムメゾン大塚



(3) プライムメゾン浅草橋



(4) プライムメゾン代官山



(5) プライムメゾン御殿山ウエスト



(6) エスティメゾン豊洲レジデンス



【参考資料2】本資産入替後のポートフォリオの概況

■ SHI の現ポートフォリオ一覧（譲渡予定資産を除く）

用途	物件名称	所在地	取得日	(想定) 取得価格 (百万円) ^(注1)	(想定) 投資比率 (%) ^(注2)
住居	エステイメゾン銀座	東京都中央区	2005年8月2日	6,390	1.5
	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区	2005年8月2日	1,760	0.4
	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2005年8月2日	2,000	0.5
	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2005年8月2日	855	0.2
	エステイメゾン神田	東京都千代田区	2005年8月2日	1,570	0.4
	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区	2005年8月2日	1,550	0.4
	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区	2005年8月2日	2,140	0.5
	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市	2005年8月2日	2,360	0.5
	エステイメゾン横浜	神奈川県横浜市	2007年2月28日	2,130	0.5
	エステイメゾン亀戸	東京都江東区	2006年1月31日	1,580	0.4
	エステイメゾン目黒	東京都目黒区	2006年2月1日	1,060	0.2
	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区	2007年3月9日	1,590	0.4
	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市	2006年4月3日	2,970	0.7
	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市	2006年4月3日	932	0.2
	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市	2007年3月9日	1,040	0.2
	エステイメゾン五反田	東京都品川区	2006年9月14日	3,090	0.7
	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2006年9月14日	2,730	0.6
	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2006年9月14日	2,010	0.5
	エステイメゾン南麻布	東京都港区	2006年10月23日	1,220	0.3
	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市	2006年12月1日	1,080	0.2
	エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	2007年3月28日	1,860	0.4
	エステイメゾン麻布十番	東京都港区	2007年5月11日	2,620	0.6
	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区	2007年8月21日	927	0.2
	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区	2007年8月21日	773	0.2
	エステイメゾン東品川	東京都品川区	2008年7月1日	2,400	0.5
	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2007年11月1日	2,480	0.6
	エステイメゾン武蔵小山	東京都品川区	2007年11月30日	1,040	0.2
	エステイメゾン千駄木	東京都文京区	2008年2月6日	697	0.2
	エステイメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2008年4月25日	2,090	0.5
	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市	2008年3月26日	2,400	0.5
	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市	2008年4月25日	821	0.2
	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	2008年12月15日	824	0.2
	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	2010年10月1日	1,860	0.4
	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	2010年10月1日	1,490	0.3
	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	2010年10月1日	787	0.2
	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2011年3月25日	786	0.2
	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区	2011年6月10日	2,640	0.6
	マスト博多	福岡県福岡市	2012年2月1日	2,360	0.5
	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区	2012年2月1日	1,220	0.3
	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	2012年3月2日	1,740	0.4
プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	2012年4月2日	1,890	0.4	
プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	2012年4月2日	909	0.2	
プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	2012年4月2日	601	0.1	

用途	物件名称	所在地	取得日	(想定) 取得価格 (百万円) (注1)	(想定) 投資比率 (%) (注2)
住居	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	2012年4月2日	1,900	0.4
	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	2012年6月29日	1,980	0.5
	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区	2012年9月5日	3,350	0.8
	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	2012年10月1日	6,160	1.4
	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	2012年10月1日	1,050	0.2
	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	2012年10月1日	821	0.2
	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	2012年10月1日	1,360	0.3
	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋	2012年10月1日	1,580	0.4
	エスティメゾン千石	東京都文京区	2013年2月8日	1,360	0.3
	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区	2013年2月8日	2,280	0.5
	エスティメゾン戸越	東京都品川区	2013年2月8日	1,730	0.4
	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市	2013年3月1日	1,680	0.4
	エスティメゾン白金台	東京都品川区	2013年3月1日	2,390	0.5
	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区	2013年5月1日	1,640	0.4
	エスティメゾン元麻布	東京都港区	2013年5月1日	1,510	0.3
	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区	2013年5月1日	842	0.2
	エスティメゾン武蔵小山II	東京都品川区	2013年5月1日	1,040	0.2
	エスティメゾン中野	東京都中野区	2013年5月1日	1,870	0.4
	エスティメゾン新中野	東京都中野区	2013年5月1日	1,020	0.2
	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区	2013年5月1日	967	0.2
	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区	2013年5月1日	1,170	0.3
	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区	2013年5月1日	1,140	0.3
	エスティメゾン押上	東京都墨田区	2013年5月1日	2,440	0.6
	エスティメゾン赤羽	東京都北区	2013年5月1日	3,300	0.8
	エスティメゾン王子	東京都北区	2013年5月1日	1,660	0.4
	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	2013年10月1日	1,580	0.4
	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	2013年10月1日	1,460	0.3
	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	2013年10月1日	1,920	0.4
	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2013年10月1日	2,820	0.6
	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	2014年1月21日	555	0.1
	エスティメゾン葵	愛知県名古屋	2014年1月31日	2,490	0.6
	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市	2014年3月28日	2,370	0.5
	エスティメゾン錦糸町II	東京都墨田区	2014年5月1日	8,340	1.9
	エスティメゾン大島	東京都江東区	2014年5月1日	8,730	2.0
	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2014年5月1日	2,080	0.5
	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋	2014年5月1日	4,500	1.0
	プライムメゾン森下	東京都江東区	2014年11月4日	1,920	0.4
	プライムメゾン品川	東京都品川区	2014年11月4日	1,980	0.5
	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	2014年11月4日	3,160	0.7
	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	2014年11月4日	1,940	0.4
プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	2014年11月4日	1,250	0.3	
プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2014年11月4日	2,309	0.5	
マストライフ八広	東京都墨田区	2014年11月4日	1,910	0.4	
プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2015年1月15日	4,360	1.0	
グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	2015年4月2日	1,090	0.2	
グランマスト鶴の森	三重県四日市市	2015年4月2日	830	0.2	

用途	物件名称	所在地	取得日	(想定) 取得価格 (百万円) (注1)	(想定) 投資比率 (%) (注2)
住居	エステイメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2015年7月10日	2,751	0.6
	マストライフ日野	東京都日野市	2015年10月1日	1,390	0.3
	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	2016年1月29日	4,790	1.1
	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	2016年3月1日	5,880	1.3
	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2016年4月1日	2,360	0.5
	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	2016年4月1日	2,940	0.7
	エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	2016年4月1日	1,020	0.2
	エステイメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	2016年4月1日	976	0.2
	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	2016年11月1日	4,800	1.1
	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	2016年11月1日	4,220	1.0
	エステイメゾン森下	東京都墨田区	2017年3月17日	643	0.1
住居 小計				210,876	47.9
商業施設	浜松プラザ	静岡県浜松市	2005年7月28日	2,891	0.7
商業施設 小計				2,891	0.7
SHI の現ポートフォリオ (譲渡予定資産を除く) 合計				213,767	48.6

■ SHR の現ポートフォリオ一覧

用途	物件名称	所在地	取得日	(想定) 取得価格 (百万円) (注1)	(想定) 投資比率 (%) (注2)
オフィスビル	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
	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	11.7
	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
	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)	大阪府大阪市	2015年5月19日	38,600	8.8
	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
	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	41.7
ホテル	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
SHR の現ポートフォリオ 合計				200,750	45.6

■ 取得予定資産

用途	物件名称	所在地	取得予定日	(想定) 取得価格 (百万円) (注1)	(想定) 投資比率 (%) (注2)
住居	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	1.8
	プライムメゾン大塚	東京都豊島区		3,700	0.8
	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区		1,680	0.4
	プライムメゾン代官山	東京都目黒区		2,520	0.6
	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区		3,400	0.8
	エスティメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区		6,050	1.4
取得予定資産 合計				25,300	5.8

■ 譲渡予定資産

用途	物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注3)
住居	エスティメゾン町田	東京都町田市	2018年5月1日	非開示
	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市		
	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区		
	エスティメゾン城東	大阪府大阪市		
	エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市		
	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市		
	エスティメゾン四条西洞院	京都府京都市		
	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市		
	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市		
	エスティメゾン瓦町	大阪府大阪市		
	エスティメゾン芝浦	東京都港区		
	エスティメゾンつつじヶ丘	東京都調布市		
譲渡予定資産 合計				16,400

■ 本資産入替後の新 SHR のポートフォリオの状況 (2018年5月1日時点)

用途	物件数 (注4)	(想定) 取得価格 (百万円) (注1)	(想定) 投資比率 (%) (注2)
住居	106 物件	236,176	53.7
オフィスビル	6 物件	183,550	41.7
ホテル	1 物件	17,200	3.9
商業施設等	1 物件	2,891	0.7
合計	113 物件	439,817	100.0

(注1) 「(想定) 取得価格」は、SHIの保有資産(譲渡予定資産を除きます。)については直近期(2017年9月期(第24期))の期末算定価額を、SHRの保有資産については取得価格を、取得予定資産については取得予定価格を、それぞれ記載しており、新SHRにおける実際の実受価格とは異なります。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています

(注2) 「(想定) 投資比率」は、それぞれの資産の(想定)取得価格又は取得予定資産に係る取得予定価格が、本資産入替後の新SHRの保有資産の(想定)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。

(注3) 個別物件の「譲渡予定価格」については、譲渡先より開示についての承諾を得られていないため非開示としています。

(注4) 「本町ガーデンシティ」については、オフィスビル部分及びホテル部分の各区分所有建物の用途毎にそれぞれ1件として記載した上で、合計物件数の算出に当たっては建物全体を1物件として記載しています。したがって、合計欄の記載が各項目の合計値と一致しません。