

2018年10月29日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 積水ハウス・リート投資法人  
 代表者名 執行役員 井上 順一  
 (コード番号：3309)

資産運用会社名  
 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 井上 順一  
 問合せ先 IR部長 佐々木 吉弥  
 TEL.03-6447-4870 (代表)

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (浜松プラザ)

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を譲渡すること(以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本件譲渡の概要

本日付で譲渡を決定した資産は、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。)により本投資法人がSHIから承継した、浜松プラザに係る不動産信託受益権の準共有持分です。

- ① 譲 渡 資 産：浜松プラザに係る不動産信託受益権の準共有持分
- ② アセットタイプ：商業施設
- ③ 譲 渡 価 格：2,799百万円
- ④ 帳 簿 価 額：2,726百万円
- ⑤ 譲渡価格と帳簿価額の差額：72百万円
- ⑥ 契 約 締 結 日：2018年10月29日
- ⑦ 譲 渡 日：2018年10月29日
- ⑧ 譲 渡 先：非開示

(注1) 今般譲渡を決定した浜松プラザは、浜松プラザウエストと浜松プラザイーストの2つのエリアから構成される複合型商業施設であり、本日現在において浜松プラザイーストエリアには2017年9月1日付で開業したコストコ浜松倉庫店棟、ゼビオ棟、赤ちゃん本舗棟、ハマプラ・フレスポ棟、管理棟及びコストコ会員向け給油所が所在し、浜松プラザウエストエリアにはモンベル棟、ABCマート棟、ユニクロ・ジーユー棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)が所在しています。本投資法人は、このうち、浜松プラザイーストエリアのうちコストコ浜松倉庫店棟の建物及びその敷地、ハマプラ・フレスポ棟の建物並びにコストコ会員向け給油所の諸設備以外の部分(以下「本信託受益権対象部分」といいます。)に係る不動産信託受益権(以下「本信託受益権」といいます。)の準共有持分49%のみを保有しています。

(注2) 「譲渡価格」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。

(注3) 「帳簿価額」は、譲渡日時点の見込値を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。

(注4) 「譲渡価格と帳簿価額の差額」は、「譲渡価格」と「帳簿価額」の差額を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。

(注5) 「譲渡先」は、譲渡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. 本件譲渡の理由

本投資法人は、本投資法人合併後、「住居」等の居住用不動産と「オフィスビル」及び「ホテル」等の商業用不動産等を主な投資対象とし、プライム・プロパティ(戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等)へ重点的に投資することとしています。また、住居及びオフィスビルをポートフォリオの中核資産に位置付けるとともに、成長が見込まれるホテルへの投資にも取り組みながら、高い安定性とクオリティを兼備するポートフォリオを構築することを目指しています。

今般譲渡を決定した浜松プラザは、本投資法人合併により SHI から承継した郊外型商業施設であり、SHI は、本投資法人合併前から当該物件の共有者である積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）との協働のもと施設全体の再生計画を進め、商業施設としての物件価値の向上を図りつつ、時機をみて売却の判断を行うことを検討する方針としていました。本投資法人は、本投資法人合併後において商業施設等も中核資産以外のアセットタイプとして投資対象としているものの、浜松プラザについてはSHIの当該方針を承継し、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）及び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（以下「2018年6月15日付公表2018年10月期及び2019年4月期運用状況の予想」といいます。）の前提条件に、当該公表時点では正式に決定していなかった本件譲渡を織り込み、2018年10月期中の譲渡を目指しておりました。

具体的には、本投資法人が保有する浜松プラザの準共有持分のみでの譲渡では譲渡価格の最大化を図ることが難しいと判断し、積水ハウスが保有する浜松プラザの準共有持分及び単独所有部分を含む浜松プラザ全体（以下「浜松プラザ全体」といいます。）の一括譲渡が最適であると考え、積水ハウスと協働で売却活動を進めてまいりました。

その結果、昨今の好調な不動産売買マーケットを背景に、譲渡先から浜松プラザ全体を購入する旨及び本投資法人が保有する浜松プラザの準共有持分について鑑定評価額を上回る価格での買い付けの申し出を受けたことから、将来の分配金水準やポートフォリオに与える影響を総合的に検討した上で、本件譲渡が投資主利益の最大化に資するものと判断し、本日付で本件譲渡を決定しました。

本件譲渡により得られる資金については、将来の物件取得等、投資主利益に資する各種施策に充当することを検討しています。

なお、本投資法人は、譲渡先が提示した浜松プラザ全体の譲渡価格に対する本投資法人が保有する浜松プラザの準共有持分の譲渡価格の配分比率について、その妥当性を検証するため、浜松プラザの鑑定評価機関である株式会社立地評価研究所から不動産調査報告書を受領しており、その報告内容を踏まえ、当該配分比率は妥当であると判断しております。

### 3. 譲渡資産の内容

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	2025年6月30日
所在地	(住所) 静岡県浜松市東区上西町1020番1 他 (地番) 静岡県浜松市東区上西町字堂光1020番1 他8筆 静岡県浜松市東区原島町字中ノ坪550番1 他2筆 静岡県浜松市東区宮竹町字中島500番				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	工業地域		用途	店舗、事務所
	面積 (㎡)	73,937.28		延床面積 (㎡)	11,229.79
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造・階数	S、2F S、1F S、2F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	2000年11月7日 2000年11月9日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)		15,958.49	テナント総数		5
総賃貸面積 (㎡)		15,958.49	プロパティ・マネジメント会社	株式会社 ザイマックスアルファ	
稼働率 (面積ベース)	2014年3月末日	100%		賃貸方式	直接契約 (ダイレクトリース)
	2015年3月末日	100%			
	2016年3月末日	100%			
	2017年3月末日	100%			
	2018年4月末日	100%			
敷金・保証金 (千円)		221,482	賃貸料収入 (千円)		119,753
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)		2,729,300	鑑定評価機関		株式会社 立地評価研究所
価格時点		2018年4月30日			

(注) 前記のとおり、本投資法人は、浜松プラザについて、本信託受益権対象部分に係る本信託受益権の準共有持分49%のみを保有しています。そのため、上記表中の「鑑定評価額 (千円)」欄には、本投資法人が保有する当該準共有持分49%に対応する金額を記載していますが、「面積」及び「延床面積」欄には、本信託受益権対象部分全体の面積を記載しています。

なお、浜松プラザイーストエリアに所在するハマプラ・プレスボ棟の建物及びコストコ会員向け給油所の諸設備については、テナント所有であり、当該敷地が貸地となっているため、上記表中において「延床面積」欄の数値には含めておらず、「所有形態」、「用途」、「構造・階数」及び「建築時期」は記載していません。

また、本信託受益権対象部分に係る各建物の詳細は以下のとおりです。

各建物の名称	所有形態	用途	延床面積 (㎡)	構造・階数	建築時期
ゼビオ棟	所有権	店舗	6,661.32	S、2F	2000年11月9日
赤ちゃん本舗棟	所有権	店舗	4,409.49	S、1F	2000年11月9日
管理棟	所有権	事務所	158.98	S、2F	2000年11月7日
合計			11,229.79		

#### 【上記の各表に係る記載事項の説明】

- ① 「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。
- ② 土地及び建物の「所有形態」欄には、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記載しています。
- ③ 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。）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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。  
S：鉄骨造、F：階数
- ⑩ 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。
- ⑪ 「賃貸借及び管理の概況」欄の「賃貸料収入」は、本投資法人合併直前におけるSHIの2018年4月期（7ヶ月間：2017年10月1日～2018年4月30日）の実績値を記載しています。同欄の他の数値は、本投資法人合併直前におけるSHIの2018年4月期末現在の情報をもとに記載しています。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。
- ⑫ 「賃貸方式」欄には、借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。

#### 4. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内に所在する一般事業会社より出資を受けて設立された国内の特別目的会社ですが、当該譲渡先及び譲渡先のアセットマネージャー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、当該譲渡先及び当該譲渡先のアセットマネージャーと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該譲渡先及び当該譲渡先のアセットマネージャーは、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. 媒介の概要

媒介者は国内の一般事業会社ですが、媒介手数料を含め、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、当該媒介者と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該媒介者は、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。

#### 6. 決済方法

譲渡資産に係る売買代金については、本日付で一括して決済しています。

## 7. 本件譲渡の日程

- ① 譲 渡 決 定 日：2018年10月29日
- ② 信託受益権譲渡契約締結日：2018年10月29日
- ③ 売 買 代 金 受 領 日：2018年10月29日
- ④ 信託受益権の移転日（譲渡日）：2018年10月29日

## 8. 今後の見通し

本件譲渡は、前記のとおり、2018年6月15日付公表2018年10月期及び2019年4月期運用状況の予想に織り込まれており、本件譲渡の決定が与える影響が軽微であることから2018年6月15日付公表2018年10月期及び2019年4月期運用状況の予想について変更はありません。

ただし、本件譲渡は、2018年6月15日付公表2018年10月期及び2019年4月期運用状況の予想上では、2018年10月期末に鑑定評価額相当額で売却することを前提に、2018年10月期において会計上の譲渡損100百万円の計上を見込み、これに伴い減少する利益相当額については、分配金水準の安定化を図るため、2018年10月期に特別利益として計上する予定の負ののれん発生益を原資とした利益分配を実施する想定としていましたが、売却活動の結果、鑑定評価額を上回る価格での売却が決定し、会計上の譲渡益を7百万円計上する見込みとなりました。そのため、2018年10月期において実施する負ののれん発生益を原資とした利益分配は、負ののれん発生益以外の税会不一致（会計上の利益と税務上の所得との差異）相当額についてのみ実施し、残額は一時差異等調整積立金（RTA）として積み立てる方針です。

また、2019年4月期において、本件譲渡により浜松プラザの賃貸事業利益が剥落することから、これに伴い減少する利益相当額について、分配金水準の安定化を図るため、当該一時差異等調整積立金（RTA）を取り崩して利益分配を実施する方針ですが、本投資法人が、今後、本件譲渡の譲渡代金を原資として新たに物件の取得等を行った場合には、浜松プラザの賃貸事業利益の剥落に伴い減少する利益相当額から、当該新規物件の取得等により増加する利益相当額を差し引いた残額について、一時差異等調整積立金（RTA）を取崩りして利益分配を実施する方針です。

**9. 鑑定評価書の概要**

物件名称	浜松プラザ		
鑑定評価額（千円）	ゼビオ棟・赤ちゃん本舗棟・管理棟部分	1,450,400	合計 2,729,300
	ハマプラ・フレスポ棟（底地）部分	1,092,700	
	コストコ会員向け給油所（底地）部分	186,200	
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4月30日		

（注）上記表中の「鑑定評価額（千円）」は、本投資法人が保有する本信託受益権対象部分に係る本信託受益権の準共有持分49%に対応する金額を記載していますが、下記「①ゼビオ棟・赤ちゃん本舗棟・管理棟部分」、「②ハマプラ・フレスポ棟（底地）部分」及び「③コストコ会員向け給油所（底地）部分」には、当該準共有持分考慮前の金額を記載しています。

**① ゼビオ棟・赤ちゃん本舗棟・管理棟部分（準共有持分考慮前）** （単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,960,000	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	2,960,000	
運営収益	259,003	
貸室賃料収入（共益費収入を含む）	211,031	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	47,947	
その他収入	24	電柱等設置土地使用料収入を計上。
空室等損失等	—	契約内容より、本件では非計上。
運営費用	62,423	
維持管理費	21,330	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
水道光熱費	1,100	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
修繕費	11,574	建物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。
PMフィー	2,120	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	—	契約内容より、本件では非計上。
公租公課	25,766	2017年度の実績を基に計上。
損害保険料	190	実績等を基に計上。
その他費用	342	占用料、雑費等を計上。
運営純収益	196,580	
一時金の運用益	2,006	運用的側面と調達の側面から査定した運用利回りを基に計上。
資本的支出	▲27,007	建物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	171,579	
還元利回り	5.8%	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	2,960,000	
割引率	5.5%	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	5.9%	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	3,370,000	
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	

（注）金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が運用収益や運用費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

## ② ハマブラ・フレスボ棟（底地）部分（準共有持分考慮前）

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,230,000	DCF 法による収益価格をもって試算。
DCF 法による価格	2,230,000	
割引率	4.7%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	—	

## ③ コストコ会員向け給油所（底地）部分（準共有持分考慮前）

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	380,000	DCF 法による収益価格をもって試算。
DCF 法による価格	380,000	
割引率	4.7%	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	—	

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。
----------------------------	---

以 上

 ＊ 本投資法人のウェブサイト：<http://sekisuihouse-reit.co.jp/>

## &lt;添付資料&gt;

【参考資料】本件譲渡後のポートフォリオの概況

**【参考資料】 本件譲渡後のポートフォリオの概況**

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (注3) (百万円)	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	愛知県名古屋市中区	2018年5月1日	1,500	0.3
R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区	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	愛知県名古屋市中区	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	0.4

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
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	0.4
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	0.8
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	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,580	0.4
R-052	エステイメゾン千石	東京都文京区	2018年5月1日	1,360	0.3
R-053	エステイメゾン代沢	東京都世田谷区	2018年5月1日	2,270	0.5
R-054	エステイメゾン戸越	東京都品川区	2018年5月1日	1,770	0.4
R-055	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,680	0.4
R-056	エステイメゾン白金台	東京都品川区	2018年5月1日	2,400	0.5
R-057	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区	2018年5月1日	1,680	0.4
R-058	エステイメゾン元麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,540	0.4
R-059	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	2018年5月1日	861	0.2
R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	2018年5月1日	1,030	0.2
R-061	エステイメゾン中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,870	0.4
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	0.3
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	0.3
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	0.6
R-067	エステイメゾン赤羽	東京都北区	2018年5月1日	3,290	0.8
R-068	エステイメゾン王子	東京都北区	2018年5月1日	1,650	0.4
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	エステイメゾン葵	愛知県名古屋市	2018年5月1日	2,460	0.6
R-075	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,430	0.6
R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2018年5月1日	8,250	1.9
R-077	エステイメゾン大島	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	エステイメゾン鶴舞	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
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	プ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	グランマスト鵜の森	三重県四日市市	2018年5月1日	830	0.2



物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
R-090	エステイメゾン港北綱島	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	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	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	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,430	0.6
R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	2018年5月1日	3,010	0.7
R-096	エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,040	0.2
R-097	エステイメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	2018年5月1日	971	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	1.1
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	1.0
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	1.8
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	0.8
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	0.4
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	0.6
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	0.8
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	1.4
居住用不動産 (住居) 小計				237,395	54.2
0-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	2014年12月3日 2016年5月24日 2017年5月24日	59,600	13.6
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	11.8
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
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	愛知県名古屋市	2016年5月24日	6,350	1.4
オフィスビル 小計				183,550	41.9
H-001	本町ガーデンシティ (セントレジスホテル大阪)	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	45.8
本投資法人ポートフォリオ (居住用不動産+商業用不動産等) 合計				438,145	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) 「取得日」は、本投資法人合併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) 「取得価格」は、各物件に係る売買契約に記載された売買代金額(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。ただし、本投資法人合併によりSHIから承継した運用資産については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより、本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。なお、当該評価額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「投資比率」は、それぞれの運用資産の取得価格が、本投資法人のポートフォリオの取得価格の合計に占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。