

2020年1月28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
(エステイメゾン静岡鷹匠)

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「取得予定資産」といいます。）の取得を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

なお、かかる資産の取得の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は当該利害関係者取引規程に基づき、本日付で開催された本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得予定資産の概要

本投資法人が、今般、取得を決定した以下の資産は、本投資法人のスポンサーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）の100%子会社である積和不動産中部株式会社（以下「積和不動産中部」といいます。）が保有する賃貸マンションであり、豊富な居住用不動産及び商業用不動産等の開発・運営に関する実績を有する積水ハウスグループ（注）の不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略の一環として取得するものです。

（注）「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。

物件名称(注1)	用途	所在地	取得予定価格(注2)	取得先
エステイメゾン静岡鷹匠	住居	静岡県静岡市	660百万円	積和不動産中部株式会社

- a. 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
- b. 契約締結日：2020年1月28日
- c. 媒介の有無：該当無し
- d. 取得予定日：2020年1月31日
- e. 取得資金：借入金（注3）及び自己資金
- f. 決済方法：引渡時に全額支払

(注1) 「エステイメゾン静岡鷹匠」の物件名称は、本日現在において「Marymount Place 静岡鷹匠」ですが、本投資法人による取得後、入居者へ一定期間の周知を行った後、物件名称のブランドを「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、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

(注3) 「借入金」の詳細については、本投資法人が本日付で別途公表したプレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、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基本理念の下、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。

a. 立地特性

本物件は、JR 東海道新幹線及び JR 東海道本線が乗り入れる「静岡」駅から徒歩約 10 分、静岡鉄道静岡清水線「新静岡」駅から徒歩約 5 分に位置し、バス路線も充実していることから静岡市内外各所への交通利便性に優れており、閑静な居住環境が形成されている一方で、「静岡」駅北側及び「新静岡」駅周辺にかけて形成される中心商業地への接近性も高く、周辺にはスーパーやコンビニエンスストアのほか大型商業施設があり、生活利便性も良好です。

また、本物件の所在する静岡市葵区は、江戸時代初期には、徳川家康公が入府し、江戸を凌ぐ首都機能を有したほか、明治時代には県都として、行政拠点及び商業・経済の面でも全国有数の賑わいと風格のある地域として発展してきました。現在も中心市街地は、静岡県の行政・経済の中心業務機能が集積する政令指定都市の中核を担う地域として、土地の高度利用により都市機能の充実を図る市街地再開発事業が実施されるなど、魅力的な都市空間の創出を目指した整備が進められています。

b. 物件特性

本物件は、地上 12 階建て、全 45 戸、部屋のタイプは主に 1LDK で構成されており、単身者から DINKS 層を中心とした需要が見込まれます。設備についても生活利便性等を重視する入居者のニーズに対応し、オール電化、独立洗面台、オートロック、宅配ボックス等を備えています。

3. 取得予定資産の内容

特定資産の概要		
物件名称	エステイメゾン静岡鷹匠	
取得予定日	2020年1月31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	2020年1月31日から2030年1月31日まで（予定）	
取得予定価格	660百万円	
鑑定評価額（価格時点）	661百万円（2020年1月1日）	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番8号	
土地	地番	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番4
	敷地面積	510.55 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2006年2月
	構造 / 階数	RC造/地上12階
	延床面積	1,938.36 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		
賃貸可能面積	1,731.52 m ² （住居賃貸可能戸数45戸）	
賃貸面積	1,611.04 m ² （住居賃貸戸数42戸）	
稼働率	93.0%	
テナント数	1	
月額賃料	3,753千円	
敷金・保証金	4,869千円	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産中部株式会社（予定）	
マスターリース会社	積和不動産中部株式会社（予定）	
マスターリース種別	賃料固定型	
契約期間	2020年1月31日から2025年1月31日まで（予定）	
建物状況調査の概要		
再調達価格	475百万円	
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	5,433千円
調査会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社	

地震PML評価の概要				
P	M	L	値	18.17%
調	査	会	社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
設計者・施工者・確認検査機関				
建	物	設	計	者
ヨ	シ	コ	ン	株
株	式	有	限	公
司				
構	造	設	計	者
ヨ	シ	コ	ン	株
株	式	有	限	公
司				
施	工			者
株	式	有	限	公
司				
確	認	検	査	機
関				
日	本	E	R	I
株	式	有	限	公
司				
特記事項				
該当事項はありません。				

【3. 取得予定資産の内容】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、本日現在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」は、住居表示を記載しています。なお、住居表示は市区町村が交付する通知書、物件概要書又は重要事項説明書に基づき記載し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書又は重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上の表示されている「建物の所在」欄の内容又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。
- (6) 「地番」及び「敷地面積」は、登記簿上の表示に基づき地番（複数ある場合にはそのうちの一地番）及び地積の合計を記載しています。
- (7) 「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) 「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) 「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している又は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又は保有する予定の権利、本投資法人が信託受益権を保有している又は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又は保有する予定の権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を、記載しています。
- (11) 「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。
- (12) 「建築時期」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (13) 「構造/階数」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「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) 「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。
- (15) 「建物」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有している又は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又は保有する予定の権利、本投資法人が信託受益権を保有している又は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又は保有する予定の権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。なお、区分所有権との記載は、区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- (16) 「担保設定の有無」は、本投資法人が取得後に負担する担保がある場合に、その概要を記載しています。
- (17) 「賃貸可能面積」は、2019年12月末日現在において有効な各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、別段の記載のない限り、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- (18) 「賃貸面積」は、2019年12月末日現在において有効な各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計としています。
- (19) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (20) 「テナント数」は、取得予定資産の取得時にテナントと間で新たに締結する予定の賃貸借契約の内容及び、テナントの合計数を記載しています。なお、取得予定資産については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定であるため、マスターリース会社が賃貸人となることについての同意を全てのエンドテナントより取得するものと仮定し、「1」として記載しています。また、「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) 「月額賃料」は、取得予定資産の取得時にテナントとの間で新たに締結する予定の賃貸借契約の内容及び、取得予定資産に係る月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。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) 「敷金・保証金」は、取得予定資産の取得時にテナントとの間で新たに締結する予定の賃貸借契約に定める敷金の額を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (23) 「プロパティ・マネジメント会社」は、本投資法人の取得後、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定の会社を記載しています。
- (24) 「マスターリース会社」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貸することを目的として一括して締結される

建物の賃貸借契約をいいます。以下同じです。

- (25) 「マスターリース種別」は、本投資法人の取得後、有効となる予定のマスターリース契約の契約形態を記載しています。マスターリース会社が支払う賃料を、転借人がマスターリース会社に支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式を「賃料固定型」、マスターリース会社が支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式を「パススルー型」と記載しています。
- (26) 「契約期間」は、取得予定資産の取得時にテナントとの間で新たに締結する予定の賃貸借契約の内容及び、取得予定日から賃貸借契約の終了日までの期間を記載しています。
- (27) 「再調達価格」は、建物状況調査報告書の記載に基づき、消費税を含まない金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (28) 「修繕費」は、建物状況調査報告書に基づき記載しています。「短期修繕」は、調査会社が試算した調査時点における1年以内に必要とする修繕・更新費用を記載しています。「長期修繕」は、調査会社が試算した調査時点における12年間の修繕・更新費用の年平均を記載しています。
- (29) 「PML値」は、SOMPO リスクマネジメント株式会社が取得予定資産に関して作成した地震PML評価報告書又はSOMPO リスクマネジメント株式会社が行ったPMLの算出結果を記載した建物状況調査報告書の記載に基づいて記載しています。当該記載は、報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。
- なお、「PML」とは、地震による予想最大損失率(Probable Maximum Loss)を意味します。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、50年間(一般的な建物の耐用年数)での超過確率10%の損失を生じる地震によりどの程度の被害を受けるかを、90%非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合(%)で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物(構造体、仕上げ、建築設備)のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。
- (30) 「特記事項」は、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの(担保権の設定を含みます。)
 - 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
 - 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

4. 取得先の概要

名 称	積和不動産中部株式会社
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目24番16号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大野 照雄
事業内容	不動産販売事業、不動産賃貸事業
資本金	1,368百万円(2019年1月末日現在)
設立年月	1981年2月
純資産	37,635百万円(2019年1月末日現在)
総資産	55,749百万円(2019年1月末日現在)
大株主(持株比率)	積水ハウス株式会社(完全親会社)
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する積水ハウスが議決権の100%を所有する子会社であり、投信法で定める利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で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に関する契約を締結しています。また、本投資法人が保有する一部の取得済資産の売主であり、かつ、当該保有資産の一部について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である積水ハウスの子会社であり、関連当事者に該当します。

5. 物件取得者等の状況

	前所有者等	前々所有者等
会 社 名	積和不動産中部株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「4. 取得先の概要 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取 得 価 格	1年を超えて所有しているため省略	—
取 得 時 期	2015年4月24日	—

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である積和不動産中部は、上記のとおり利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、積和不動産中部との間で取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約の締結にあたり、当該利害関係者取引規程に従い、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーによる事前審査及び承認、本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会による審議及び決定又は決議を経た上で本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。

また、本投資法人は、取得予定資産について、積和不動産中部を賃借人（マスターリース会社）とする建物賃貸借契約を締結するとともに、同社にプロパティ・マネジメント業務を委託するため、かかる建物の賃貸及び業務の委託に関しても、本資産運用会社は上記の利害関係者取引規程に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ています。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、本投資法人が2019年12月13日付「2019年10月期 決算短信（REIT）」にて公表した2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）に係る運用状況の予想に変更はありません。

8. 取得予定資産に係る鑑定評価書の概要

物 件 名 称	エステイメゾン静岡鷹匠
鑑 定 評 価 額	661,000,000 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	2020年1月1日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	661,000	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を行い、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	667,000	—
運 営 収 益	51,545	—
可 能 総 収 益	54,301	貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入については、中長期的競争力を勘案し標準化した想定収入を査定のうえ計上。礼金等収入及び更新料収入については、賃貸事例等に基づき入替率、空室率を考慮のうえ計上。電柱・インターネット収入については、実績額に基づき計上。
空 室 等 損 失 等	2,755	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	14,024	—
維 持 管 理 費	4,050	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、予定契約額を妥当と判断し計上。
水 道 光 熱 費	1,256	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額を参考に査定し計上。
修 繕 費	2,178	修繕費についてはエンジニアリング・レポートの中長期修繕費用年平均額を妥当と判断し計上。テナント入替費用については、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し計上。
P M フ ィ ー	1,517	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定のうえ計上。
テ ナ ント 募 集 費 用 等	1,486	想定入替率を適用した場合の入替部分に、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うえ計上。
公 租 公 課	3,121	実額相当額を参考に、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し計上。
損 害 保 険 料	65	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、見積額に基づき査定。
そ の 他 費 用	350	雑費、予備費等について、査定額を計上。
運 営 純 収 益 (N O I)	37,520	—
一 時 金 の 運 用 益	38	運用利回りを1.0%として査定
資 本 的 支 出	4,197	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・レポートの中長期修繕費用年平均額に、CMフィーを考慮のうえ計上。
純 収 益 (N C F)	33,362	—
還 元 利 回 り	5.0%	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、更には、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。
D C F 法 による 価 格	658,000	—
割 引 率	4.8%	類似の不動産の取引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	5.2%	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うえ査定。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	782,000	—
土地比率	61.0%	—
建物比率	39.0%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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。
-------------------	---

(注) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、合計金額が運営収益や運営費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

※ 賃貸借契約に係る平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	2,479 円/m ² (8,200 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	2,167 円/m ² (7,168 円/坪)

(注1) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、鑑定評価書に記載された直接還元法における「共益費込み貸室賃料収入」に基づく平均賃料単価を記載しています。

(注2) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前記「3. 取得予定資産の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

以 上

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

<添付資料>

参考資料 1 取得予定資産の物件写真及び周辺地図

参考資料 2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料 1 取得予定資産の物件写真及び周辺地図



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	1.2
R-002	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区	2018年5月1日	1,790	0.3
R-003	エステイメゾン恵比寿II	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,040	0.4
R-004	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2018年5月1日	873	0.2
R-005	エステイメゾン神田	東京都千代田区	2018年5月1日	1,610	0.3
R-006	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区	2018年5月1日	1,590	0.3
R-007	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区	2018年5月1日	2,190	0.4
R-008	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市	2018年5月1日	2,400	0.5
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	0.3
R-011	エステイメゾン目黒	東京都目黒区	2018年5月1日	1,060	0.2
R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区	2018年5月1日	1,630	0.3
R-013	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市	2018年5月1日	2,970	0.6
R-014	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市	2018年5月1日	931	0.2
R-015	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,060	0.2
R-016	エステイメゾン五反田	東京都品川区	2018年5月1日	3,110	0.6
R-017	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2018年5月1日	2,720	0.5
R-018	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2018年5月1日	2,050	0.4
R-019	エステイメゾン南麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,250	0.2
R-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	0.5
R-023	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区	2018年5月1日	937	0.2
R-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	0.1
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	0.5
R-027	エステイメゾン武蔵小山	東京都品川区	2018年5月1日	1,050	0.2
R-028	エステイメゾン千駄木	東京都文京区	2018年5月1日	698	0.1
R-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	0.4
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	0.1
R-037	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区	2018年5月1日	2,560	0.5
R-038	マスト博多	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,360	0.4
R-039	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区	2018年5月1日	1,260	0.2
R-040	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	2018年5月1日	1,790	0.3
R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	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
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(予定)日 (注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	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	0.6
R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	2018年5月1日	6,250	1.2
R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋	2018年5月1日	1,050	0.2
R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋	2018年5月1日	812	0.2
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	0.2
R-051	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋	2018年5月1日	1,580	0.3
R-052	エステイメゾン千石	東京都文京区	2018年5月1日	1,360	0.3
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	0.4
R-054	エステイメゾン戸越	東京都品川区	2018年5月1日	1,770	0.3
R-055	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,680	0.3
R-056	エステイメゾン白金台	東京都品川区	2018年5月1日	2,400	0.5
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	0.3
R-058	エステイメゾン元麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,540	0.3
R-059	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	2018年5月1日	861	0.2
R-060	エステイメゾン武蔵小山II	東京都品川区	2018年5月1日	1,030	0.2
R-061	エステイメゾン中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,870	0.4
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	0.2
R-065	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	2018年5月1日	1,160	0.2
R-066	エステイメゾン押上	東京都墨田区	2018年5月1日	2,490	0.5
R-067	エステイメゾン赤羽	東京都北区	2018年5月1日	3,290	0.6
R-068	エステイメゾン王子	東京都北区	2018年5月1日	1,650	0.3
R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	2018年5月1日	1,580	0.3
R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	2018年5月1日	1,460	0.3
R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	2018年5月1日	1,960	0.4
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2018年5月1日	2,910	0.6
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	2018年5月1日	2,460	0.5
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	0.5
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	1.6
R-077	エステイメゾン大島	東京都江東区	2018年5月1日	8,630	1.6
R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2018年5月1日	2,070	0.4
R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋	2018年5月1日	4,490	0.9
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	0.6
R-083	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	2018年5月1日	1,930	0.4
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	0.2
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,309	0.4
R-086	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	0.8
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

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-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	エステイメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2018年5月1日	2,750	0.5
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	プライムメゾン横浜日本大通	神奈川県横浜市	2018年5月1日	4,870	0.9
R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	2018年5月1日	5,880	1.1
R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,430	0.5
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	0.6
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	0.9
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	2018年5月1日	4,220	0.8
R-100	エステイメゾン森下	東京都墨田区	2018年5月1日	655	0.1
R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	2018年5月1日	7,950	1.5
R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	2018年5月1日	3,700	0.7
R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	2018年5月1日	1,680	0.3
R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2018年5月1日	2,520	0.5
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	2018年5月1日	3,400	0.6
R-106	エステイメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	2018年5月1日	6,050	1.1
R-107	エステイメゾン小倉	福岡県北九州市	2018年11月29日	1,040	0.2
R-108	マスト井尻	福岡県福岡市	2019年1月31日	390	0.1
R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2019年6月10日	2,040	0.4
R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2019年6月10日	2,600	0.5
R-111	プライムメゾン蔵前	東京都台東区	2019年6月10日	2,190	0.4
R-112	エステイメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	2019年6月10日 2019年9月27日	3,020	0.6
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	2020年1月31日	660	0.1
居住用不動産(住居) 小計				247,225	46.8
0-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	2014年12月3日 2016年5月24日 2017年5月24日 2019年6月10日	71,950	13.6
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	9.8
0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	2014年12月3日 2019年6月10日	44,000	8.3
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	7.3
0-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	2016年5月24日	4,400	0.8
0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	2016年5月24日	6,350	1.2
0-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	2019年6月10日	28,700	5.4
オフィスビル 小計				245,500	46.5
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	3.3
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	2019年1月31日	17,800	3.4
ホテル 小計				35,000	6.6
商業用不動産等(オフィスビル+ホテル) 小計				280,500	53.2
本投資法人ポートフォリオ(居住用不動産+商業用不動産等) 合計				527,725	100.0

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有する物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居、0はオフィスビル、Hはホテルをそれぞれ表しています。

- (注2) 「取得（予定）日」は、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、本投資法人合併の効力発生日を記載しています。
- (注3) 「取得（予定）価格」は、各物件に係る売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。ただし、本投資法人合併に伴いSHIから承継した運用資産については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより、本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。なお、当該評価額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、それぞれの運用資産の取得（予定）価格が、本投資法人のポートフォリオの取得（予定）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。