

平成 26 年 12 月 3 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)

資産の取得完了に関するお知らせ

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（平成 26 年 10 月）に記載のとおり、下記 3 物件の取得を完了いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	取得先
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	39,700	積水ハウス株式会社
J-2	御殿山 SH ビル	東京都品川区	51,500	
J-3	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区	23,100	
合計		—	114,300	—

- (1) 売買契約締結日 : 平成 26 年 10 月 16 日
- (2) 取得日 : 平成 26 年 12 月 3 日
- (3) 取得先 : 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 平成 26 年 10 月 31 日、平成 26 年 11 月 14 日及び平成 26 年 11 月 21 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金及び借入金（注）
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 当該借入金の詳細につきましては、本日付で公表しています「資金の借入れ及び金利スワップの設定に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

取得資産の個別の概要は、以下の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、以下をご参照下さい。なお、表中の各記載は、別途注記等をする場合を除き、いずれも平成 26 年 9 月 30 日現在における情報に基づいて記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- ・「特定資産の種類」は、本投資法人が取得した権利の種類を記載しています。
- ・「信託受託者」は、各取得資産の信託受託者を記載しています。
- ・「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・「取得価格」は、各取得資産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。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、本投資法人及び本資産運用会社が不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載し、鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、物件概要書又は重要事項説明書の記載に基づき住居表示を記載しています。なお、住居表示が未実施の場合その他物件概要書及び重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、「所在地（住居表示）」欄に登録簿の記載に基づき地番、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。
- ・「土地」の「敷地面積」は、登録簿の記載に基づき地積の合計を記載しています。なお、取得資産が区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分の場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
- ・「土地」の「用途地域」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「建ぺい率」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、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。
- ・「土地」の「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- ・「土地」の「所有形態」は、本投資法人が直接に不動産を保有する場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利を、本投資法人が信託受益権を保有する場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- ・「建物」の「用途」は、登録簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、区分所有建物の場合、当該専有部分の用途を記載しています。
- ・「建物」の「竣工年月」は、登録簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合には、登録簿上一番古い新築年月を記載しています。
- ・「建物」の「構造/階数」は、登録簿の記載に基づき記載しています。なお、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、取得する専有部分ではなく、一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。
なお、「構造/階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC 造：鉄筋コンクリート造、SRC 造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S 造：鉄骨造
- ・「建物」の「延床面積」は、登録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。また、建物又は信託建物が区分所有建物の専有部分である場合には、一棟の建物全体の床面積を記載しています。
- ・「建物」の「所有形態」は、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。区分所有権との記載は、区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が負担する担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「PM 会社」は、各取得資産のプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。
- ・「ML 会社」は、各取得資産のマスターリース会社を記載しています。
- ・「ML 種別」は、各取得資産のマスターリース契約の契約形態を記載しています。なお、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料固定型」として記載しています。
- ・「賃貸借の状況」の「総賃貸可能面積」は、各取得資産のうち建物について賃貸が可能な面積を意味し、

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

小数第 3 位を四捨五入して記載しています。物件が所有権の共有持分である場合には、共有する不動産の賃貸可能面積に本投資法人又は信託受託者が取得する持分の割合を乗じた数値を記載しています。

- ・「賃貸借の状況」の「総賃貸面積」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- ・「賃貸借の状況」の「テナント数」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得資産に係る各賃貸借契約に表示された各物件毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該取得資産につきエンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数をテナント数として記載しています。
- ・「賃貸借の状況」の「年間（固定）賃料」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得資産に係る各賃貸借契約に表示された建物に係る年間賃料（共益費を含みます。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸借の状況」の「敷金・保証金」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得資産に係る各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「特記事項」は、以下の事項を含む、各取得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、取得資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

なお、特記事項の作成に当たり、平成 26 年 5 月 9 日（御殿山 SH ビルの場合）、平成 26 年 5 月 13 日（本町南ガーデンシティの場合）又は平成 26 年 5 月 21 日（ガーデンシティ品川御殿山の場合）を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

- 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

(1) ガーデンシティ品川御殿山

物 件 名 称	ガーデンシティ品川御殿山	
取 得 年 月 日	平成 26 年 12 月 3 日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成 36 年 12 月 2 日	
取 得 価 格	39,700 百万円	
鑑定評価額（価格時点）	39,900 百万円（平成 26 年 8 月 1 日）	
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川六丁目 7 番 29 号	
土 地	敷 地 面 積	15,942.78 m ²
	用 途 地 域	商業地域・準工業地域・第一種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	80・60・60%
	容 積 率	500・300・200%
	所 有 形 態	敷地権（共有持分）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

建 物	用 途	事務所(注1)
	竣 工 年 月	平成 23 年 2 月
	構 造 / 階 数	RC 造地下 1 階・地上 9 階(注2)
	延 床 面 積	62,975.42 m ² (注2)
	所 有 形 態	区分所有権(注2)
担 保 設 定 の 有 無		無
P M 会 社		積水ハウス株式会社
ML 会 社 (ML 種 別)		積水ハウス株式会社 (賃料固定型)
賃 貸 借 の 状 況	総賃貸可能面積	21,033.47 m ²
	総賃貸面積	21,033.47 m ²
	テナント数	1
	年間固定賃料	1,775 百万円
	敷金・保証金	1,632 百万円 (賃借人がエンドテナントから預かった敷金、保証金その他の預託金相当額)
	そ の 他	本投資法人の取得を停止条件とする賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め (収益連動賃料) があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。
特 記 事 項		<p>本物件は、積水ハウス株式会社 (以下「積水ハウス」といいます。) が単独で所有していましたが、積水ハウスは、本投資法人との売買契約において、本日付で、本物件のうち専有部分の一部及びそれに伴う敷地権を信託受託者に信託譲渡した上で、本投資法人は、本日付で信託受益権を取得しました。積水ハウスと信託受託者と本投資法人との間で、区分所有者間協定書を締結し、相互の優先交渉権等を合意しています。</p> <p>本協定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>(a) 積水ハウス若しくは信託受託者が区分所有権の一部若しくは全部 (以下、本項目において「対象区分所有権」といいます。) を第三者に譲渡しようとする場合、又は、本投資法人が信託受益権 (以下、本項目において当該信託受益権と対象区分所有権を個別に又は総称して「譲渡対象物件」といいます。) を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡しようとする者 (以下、本項目において「申出人」といいます。) は、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件、その他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他方の当事者 (以下、本項目において「相手方」といいます。) に対して通知しなければならない、相手方が譲渡対象物件の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定協議期間中、第三者との間で譲渡対象物件の譲渡に関する交渉を行いません。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、第三者に対して譲渡対象物件を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<p>記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも譲受人に有利な内容であってはなりません。</p> <p>(b)本協定において定める義務を履行しない場合には、積水ハウス又は本投資法人は、互いに義務を履行するよう通知し、所定の期間以内に当該義務を履行しない場合には、その保有する区分所有権を有償で譲渡するよう請求することができます。</p> <p>(c)積水ハウス又は信託受託者が対象物件の区分所有権の一部を他の当事者以外の第三者に譲渡する場合には、当該第三者に本協定の地位を当該譲渡の限度で承継させます。この場合、本協定の当事者は、当該第三者が承継するに当たり本協定に必要な修正を加えることについて協力します。</p>
--	--

(注1) 建物一棟全体の用途は、事務所、駐車場及び店舗です。

(注2) 本投資法人が取得した区分は、建物のうち、4階、7階及び8階の専有部分のすべて、並びに2階、3階及び6階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：3,857,806分の2,103,349（約54.5%））です。

(2) 御殿山 SH ビル

物 件 名 称	御殿山 SH ビル	
取 得 年 月 日	平成26年12月3日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成36年12月2日	
取 得 価 格	51,500 百万円	
鑑定評価額（価格時点）	52,100 百万円（平成26年8月1日）	
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川六丁目5番17号	
土 地	敷 地 面 積	6,858.68 m ²
	用 途 地 域	商業地域・準工業地域・第一種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	80・60・60%
	容 積 率	500・300・150%
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	事務所
	竣 工 年 月	平成23年2月
	構 造 / 階 数	S造・SRC造地下1階・地上7階
	延 床 面 積	19,812.85 m ²
	所 有 形 態	所有権
担 保 設 定 の 有 無	無	
P M 会 社	積水ハウス株式会社	
ML 会 社（ML 種別）	—	
賃 貸 借 の 状 況	総賃貸可能面積	19,999.97 m ²
	総賃貸面積	19,999.97 m ²
	テナント数	1
	年間賃料	2,177 百万円
	敷金・保証金	3,266 百万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	そ の 他	該当事項はありません。
特 記 事 項		本物件の賃貸借契約においては、賃貸人が賃貸人の地位を譲渡する場合には、賃借人に譲渡の条件及び賃借人が通知を受領した日から1か月以上の期間を定めた回答期日を通知した上で、賃借人に優先交渉権を付与することとされています。賃貸人は、回答期日までに譲渡の条件が整わなかった場合、若しくは回答期日までに賃借人の回答がなかった場合には、賃借人に対して通知の上、賃貸人の地位を譲渡できるものとされています。

(3) 本町南ガーデンシティ

物 件 名 称	本町南ガーデンシティ	
取 得 年 月 日	平成26年12月3日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	
信 託 期 間 満 了 日	平成36年12月2日	
取 得 価 格	23,100 百万円	
鑑定評価額（価格時点）	24,400 百万円（平成26年8月1日）	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目6番1号	
土 地	敷 地 面 積	3,737.11 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	1,000%
	所 有 形 態	敷地権（共有持分）
建 物	用 途	事務所(注1)
	竣 工 年 月	平成23年2月
	構 造 / 階 数	S造・SRC造地下2階・地上25階(注2)
	延 床 面 積	46,010.88 m ² (注2)
	所 有 形 態	区分所有権(注2)
担 保 設 定 の 有 無	無	
P M 会 社	積水ハウス株式会社	
ML 会 社（ML 種 別）	積水ハウス株式会社（賃料固定型）	
賃 貸 借 の 状 況	総賃貸可能面積	16,699.46 m ²
	総 賃 貸 面 積	16,699.46 m ²
	テ ナ ント 数	1
	年 間 固 定 賃 料	1,173 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	1,214 百万円（賃借人がエンドテナントから預かった敷金、保証金その他の預託金相当額）
	そ の 他	本投資法人の取得を停止条件とする賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、マスターレシーである賃借人が獲得する収益が一定額を超過した場合にマスターレシーの収益に連動した賃料が支払われる旨の定め（収益連動賃料）があります。なお、本契約の更新時において、賃料は改定される可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

特 記 事 項	<p>本物件は、積水ハウスが、建物一棟すべてを信託財産とする1つの信託受益権を保有していましたが、積水ハウスは、本投資法人との売買契約において、本投資法人の取得日付で、本物件を積水ハウスが保有し続ける専有部分に係る区分所有権を信託財産とする信託受益権（B号）と、本投資法人へ譲渡対象である専有部分に係る区分所有権を信託財産とする信託受益権（A号）の2つの受益権に分割した上で、本投資法人が、当該信託受益権（A号）を取得しました。積水ハウスと本投資法人との間で、受益者間協定書を締結し、相互の優先交渉権等を合意しています。</p> <p>本協定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>(a) 受益者の一方（以下、本項目において「申出人」といいます。）がその有する受益権（以下、本項目において「譲渡対象受益権」といいます。）を第三者に譲渡しようとする場合は、第三者との譲渡交渉に先立ち、譲渡の条件、その他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他方の受益者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して通知し、相手方が譲渡対象受益権の購入に関し協議を求めた場合、申出人は譲渡の条件について相手方と誠実に協議し、所定の協議期間中、第三者との間で譲渡対象受益権の譲渡に関する交渉を行わないものとします。なお、所定の協議期間以内に相手方から申出人に対し購入の申込みがなかった場合、又は協議が整わなかった場合に限り、申出人は、受託者の同意を得た上で、第三者に対して譲渡対象受益権を譲渡することができますが、当該譲渡の条件は、上記の相手方に対して通知した譲渡の条件よりも譲受人に有利な内容であってはなりません。積水ハウス又は本投資法人が信託受託者をして信託不動産の区分所有権を第三者に譲渡しようとする場合も同様です。</p> <p>(b) 積水ハウス又は本投資法人が本協定において定める義務を履行しない場合（以下、当該義務を履行しない受益者を本項目において「義務不履行受益者」といいます。）には、相手方は、義務不履行受益者に対して、当該義務を履行するよう書面により通知し、所定の期間以内に義務不履行受益者が当該義務を履行しない場合には、義務不履行受益者に対してその保有する譲渡対象受益権又は信託受託者を通じて保有する区分所有権を有償で譲渡するよう請求することができます。</p> <p>(c) 積水ハウス及び本投資法人は、上記(a)の手続を経ずにその保有する受益権を譲渡し、移転し、担保を設定し、その他処分するには、相手方の同意を得なければなりません。</p>
---------	---

(注1) 建物一棟全体の用途は、事務所、駐車場及び店舗です。

(注2) 本投資法人へ譲渡対象である専有部分は、建物のうち、13階から24階までの専有部分のすべてに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：2,965,753分の1,669,946（約56.3%））です。

3. 取得先の概要

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

③ 代表者の役職・氏名	代表取締役会長（CEO）和田 勇 代表取締役社長（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	195,009 百万円（平成 26 年 7 月末日現在）
⑥ 設立年月	昭和 35 年 8 月
⑦ 純資産	962,566 百万円（連結）（平成 26 年 7 月末日現在）
⑧ 総資産	1,854,610 百万円（連結）（平成 26 年 7 月末日現在）
⑨ 大株主（持株比率）	積水化学工業株式会社（10.40%） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（5.54%） 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）（4.45%） （いずれも平成 26 年 7 月末日現在）
⑩ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の 10.00%を保有しています。また、本資産運用会社の発行済株式総数の 100%を保有する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます）に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、本資産運用会社に対して、非常勤取締役 1 名及び非常勤監査役 1 名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち 13 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、パイプライン・サポート契約、スポンサー・サポート契約、海外物件売却に関する基本合意書及び投資口の保有に関する覚書並びに商標の使用に関する覚書を締結しています。また、取得資産について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約またはプロパティ・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となり、関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

4. 物件取得者等の状況

(1) ガーデンシティ品川御殿山

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名	積水ハウス株式会社	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「3. 取得先の概要⑩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	開発目的で取得	—
取得価格	1 年を超えて所有しているため省略	—
取得時期	平成 23 年 3 月 18 日所有権保存登記	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) 御殿山 SH ビル

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会 社 名	積水ハウス株式会社	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「3. 取得先の概要⑩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	開発目的で取得	—
取 得 価 格	1年を超えて所有しているため省略	—
取 得 時 期	平成23年3月18日所有権保存登記	—

(3) 本町南ガーデンシティ

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会 社 名	積水ハウス株式会社	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「3. 取得先の概要⑩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	開発目的で取得	—
取 得 価 格	1年を超えて所有しているため省略	—
取 得 時 期	(土地) 平成18年10月13日 (建物) 平成23年3月31日追加信託	—

5. 媒介の概要

該当ありません。

6. 利害関係人等との取引

取得資産の取得先である積水ハウス株式会社は、資産運用会社の親会社であり、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ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、資産運用会社は、積水ハウス株式会社との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

また、取得資産について、各取得資産にかかる信託受託者をして、積水ハウス株式会社とマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約（ガーデンシティ品川御殿山、本町南ガーデンシティ）及びプロパティ・マネジメント契約（御殿山 SH ビル）を締結するにあたり、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を経ています。

7. 今後の見通し

平成27年4月期（平成26年9月8日～平成27年4月30日）及び平成27年10月期（平成27年5月1日～平成27年10月31日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日公表の「平成27年4月期及び平成27年10月期の運用状況の予想について」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

8. 鑑定評価書の概要
(1) ガーデンシティ品川御殿山

鑑定評価額	39,900 百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 8 月 1 日

(百万円) (注)

項目	内容	概要等
収益価格	39,900	DCF 法による収益価格を基に、直接還元法による収益価格からの検証のうえ査定。
直接還元法による価格	40,600	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	2,143	
可能総収益	2,209	中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、水光熱費収入、駐車場収入等を計上。
空室等損失等	65	中長期的に安定的であると認められる空室率を基に計上。
運営費用	500	
維持管理費	118	過去の実績額等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い計上。
水道光熱費	83	過去の実績額等に基づき計上。
修繕費	27	類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートの平均修繕費に基づき査定。
P M フ ィ ー	46	類似不動産の水準、対象不動産の個別性を考慮し査定。
テナント募集費用等	17	想定入替率及び類似不動産に基づき査定したテナント募集費用等を基に計上。
公租公課	156	平成 26 年度実績額に基づき計上。
損害保険料	6	直近の実績額に基づき計上。
その他費用	44	シャトルバス運行費、消耗品費、町会費等について、過去の実績額等に基づき計上。
運営純収益 (NOI)	1,642	
一時金の運用益	41	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	19	エンジニアリング・レポートの平均更新費及び類似不動産の水準を基に計上。
純収益 (NCF)	1,664	
還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例及び投資家に対するヒアリング等を基に、対象不動産の個別性を考慮のうえ査定。
DCF 法による価格	39,600	分析期間内の各年のキャッシュフロー及び復帰価格の現在価値を合計することにより査定。
割引率	3.7%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味し、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

最終還元利回り	4.3%	類似の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性、今後の経済成長率予測や不動産価格の動向等を勘案のうえ査定。
積算価格	40,800	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	

(注) 金額については、百万円未満を切り捨てており、合計金額が運用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。

(2) 御殿山 SH ビル

鑑定評価額	52,100 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 26 年 8 月 1 日

(百万円) (注)

収益価格	52,100	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証のうえ査定。
直接還元法による価格	52,900	標準的かつ安定的な純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	2,177	
可能総収益	2,177	現行賃料と対象不動産の個別性から市場賃料を査定し、計上。
空室等損失等	0	一棟貸しを前提に計上しない。
運営費用	120	
維持管理費	4	過去の実績額等に基づき査定。
水道光熱費	0	テナント負担であることから計上しない。
修繕費	3	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定。
P M フ ィ ー	2	類似事例等を基に計上。
テナント募集費用等	0	一棟貸しを前提にテナント入退去はないものとして査定。
公租公課	104	平成 26 年度実績額に基づき計上。
損害保険料	4	過去の実績額に基づき計上。
その他費用	0	町会費を過去の実績額に基づき計上。
運営純収益 (NOI)	2,057	
一時金の運用益	65	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より運用利回りを査定。
資本的支出	9	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 (NCF)	2,114	
還元利回り	4.0%	周辺オフィスビル取引利回り等を中心に対象不動産の地域性・個別性を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定。
DCF 法による価格	51,700	
割引率	4.0%	オフィスビルのベース利回りに対象不動産固有のリスク要因を加味することにより査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

最終還元利回り	4.2%	価格時点現在の還元利回り水準に保有期間満了の翌年以降の純収益変動及び将来不確実性等を加味することにより査定。
積算価格	29,300	
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	

(注) 金額については、百万円未満を切り捨てており、合計金額が運用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。

(3) 本町南ガーデンシティ

鑑定評価額	24,400 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成26年8月1日

(百万円) (注)

収益価格	24,400	DCF法による収益価格を中心に査定。
直接還元法による価格	25,200	中長期的に安定的であると認められる純収益を還元利回りで還元して査定。
運営収益	1,461	
可能総収益	1,544	過去の実績値及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、価格時点における標準賃料を査定。
空室等損失等	83	地域の標準的な空室率を基に対象建物の規模・立地条件等を勘案して査定。
運営費用	325	
維持管理費	68	対象不動産及び類似不動産の実績値等に基づき、変動管理費査定額を考慮し計上。
水道光熱費	84	対象不動産及び類似不動産の実績等に基づき計上。
修繕費	3	エンジニアリング・レポートの平均修繕費に基づき査定。
P M フィー	28	類似不動産の水準を基に査定。
テナント募集費用等	11	入替率を10%と想定し、係る賃料の1か月分を計上。
公租公課	126	平成26年度実績額に基づき計上。
損害保険料	2	過去の実績額に基づき計上。
その他費用	0	町会費等について計上。
運営純収益 (NOI)	1,135	
一時金の運用益	23	金融資産の金利・利回り水準等を考慮して運用利回りを査定し計上。
資本的支出	24	エンジニアリング・レポートの平均更新費及び建物の用途、築年数、規模等を勘案し査定。
純収益 (NCF)	1,134	
還元利回り	4.5%	不動産投資家調査に基づく利回り、取引事例に基づく利回り、及び割引率を考慮のうえ査定。
DCF法による価格	24,100	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

割引率	4.2%	積上方式による方法、利回り事例に基づく方法及び対象不動産の個別性を考慮のうえ査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに、将来における建物劣化、保有期間満了後の経済動向及び純賃料の変動予測、純収益の予測不確実性に基づくリスク等を加減して査定。
積算価格	19,200	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	

(注) 金額については、百万円未満を切り捨てており、合計金額が運用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

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.sekisuihouse-reit.co.jp>

<添付資料>

参考資料 1 エンジニアリング・レポートの概要

参考資料 2 地震リスク分析の概要

参考資料 3 外観写真

参考資料 4 ポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料1 エンジニアリング・レポートの概要

物件番号	物件名称	再調達価格 (百万円) (注1)	調査時点における修繕費 (千円) (注2)			調査業者	調査書日付 (注3)
			緊急	短期	長期		
J-1	ガーデンシティ 品川御殿山	10,969	0	0	41,231 (注4)	損保ジャパン日本 興亜リスクマネジ メント株式会社	平成26年9月
J-2	御殿山SHビル	6,800	0	0	5,588	株式会社 ERI ソ リューション	平成26年9月
J-3	本町南ガーデン シティ	7,840	0	0	10,454 (注4)	東京海上日動リス クコンサルティング 株式会社	平成26年9月
合計		25,609	0	0	57,273	—	—

(注1) 「再調達価格」は、建物状況調査報告書記載の再調達価格を記載しています。

(注2) 「修繕費」は、千円未満を切り捨てて記載しています。「短期」は、各調査会社が試算した各調査時点における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」は、各調査会社が試算した各調査時点における12年間（各調査会社により異なります。）の修繕・更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を記載しています。

(注3) 「調査書日付」は、建物状況調査報告書記載の作成年月を記載しています。

(注4) 「ガーデンシティ品川御殿山」及び「本町南ガーデンシティ」の再調達価格及び調査時点における修繕費は、各物件全体の数値に本投資法人の取得持分の割合（ガーデンシティ品川御殿山は全体の3,857,806分の2,103,349（約54.5%）、本町南ガーデンシティは全体の2,965,753分の1,669,946（約56.3%））を乗じたものを記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料 2 地震リスク分析の概要

物件番号	物件名称	PML 値 (予想最大損失率) (%) (注1)
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	0.5
J-2	御殿山 SH ビル	1.9
J-3	本町南ガーデンシティ	4.5
ポートフォリオ全体(注2)		1.6

(注 1) 「PML 値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が各取得資産に関して作成した地震リスク評価報告書の記載に基づいて記載しています。当該記載は、報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

なお、PML とは、想定した予定使用期間中（50 年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率 10%の損失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（%）で示したものを意味します。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。

(注 2) 「ポートフォリオ全体」の PML 値は、平成 26 年 9 月付「3 物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づきポートフォリオ PML 値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料3 外観写真

(1) ガーデンシティ品川御殿山



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(2) 御殿山 SH ビル



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) 本町南ガーデンシティ



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料 4 ポートフォリオ一覧

物件 番号	物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
J-1	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	平成26年12月3日	39,700	34.7
J-2	御殿山SHビル	東京都品川区	平成26年12月3日	51,500	45.1
J-3	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区	平成26年12月3日	23,100	20.2
合計		—	—	114,300	100.0

(注1) 「取得価格」は、各取得資産に係る売買契約に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。