

平成 27 年 4 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)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
(本町ガーデンシティ)

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投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人が下記の資産（以下「本物件」又は「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借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、かかる資産の取得及び貸借の相手方は、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することから、本資産運用会社は投信法に基づき、平成 27 年 4 月 24 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取得しています。

記

1. 取得の概要

- (1) 物 件 名 称 : 本町ガーデンシティ
- (2) 取 得 予 定 資 産 : 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
- (3) 取 得 予 定 価 格 : 38,600 百万円
- (4) 売 買 契 約 締 結 日 : 平成 27 年 4 月 24 日
- (5) 取 得 予 定 日 : 平成 27 年 5 月 19 日 (注 1)
- (6) 取 得 先 : 積水ハウス株式会社
- (7) 取 得 資 金 : 平成 27 年 4 月 24 日開催の本投資法人役員会にて決議された公募による新投資口発行による手取金 (注 2)、借入金 (注 3) 及び自己資金
- (8) 決 済 方 法 : 引渡時に全額支払

(注 1) 本日付の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した公募による新投資口発行に係る発行価格等決定日（平成 27 年 5 月 12 日（火）から平成 27 年 5 月 15 日（金）までの間のいずれかの日をいいます。）の変動に応じて、取得予定日が変更されることがあります。

(注 2) 詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注 3) 借入金については決定した時点で改めてお知らせします。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

2. 取得及び貸借の理由

中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すという本投資法人の基本理念と本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオ収益基盤の更なる強化を目指して、本物件の取得を行うものです。なお、本物件の取得決定に際し着目した特徴は以下のとおりです。

① 立地特性（戦略的立地に所在）

本物件は、大阪のビジネスエリアの中心で（経済圏）、幹線交通機関の利用が容易かつ空港へのアクセスが良く（利便性）、大阪の商業の中心である御堂筋と本町通が交差する角地（ブランド）に位置しており、高いランドマーク性を有する典型的な戦略的立地に所在する物件です。

② 物件特性（高い機能性を有する高品質な物件）

本物件は、1,900㎡超の基準階床面積や無柱空間で2,800mmの天井高の基本性能に加え、共用部分からの入退室は防災センターで集中管理を行うセキュリティ設備を備え（機能性）、CFT構造、耐震ブレース、オイルダンパーなどの制振部材を用いた耐震性能に優れた構造が採用され（BCP）、屋上緑化を設置する（環境配慮）等、高い機能性を有する物件です。

また、本投資法人は取得予定資産の賃借人に関して、平成26年12月3日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載されたテナントの選定基準に適合していると判断していません。

3. 取得予定資産及び貸借の内容

取得予定資産及び貸借の概要は、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27年3月末日現在における情報に基づいて記載しています。

- ・「取得予定年月日」は、本日現在における予定日を記載していますが、発行価格等決定日より以下のとおり繰り下げられます。ただし、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
 - a. 発行価格等決定日が平成27年5月12日（火）の場合、
取得予定日は「平成27年5月19日（火）」
 - b. 発行価格等決定日が平成27年5月13日（水）の場合、
取得予定日は「平成27年5月20日（水）」
 - c. 発行価格等決定日が平成27年5月14日（木）の場合、
取得予定日は「平成27年5月21日（木）」
 - d. 発行価格等決定日が平成27年5月15日（金）の場合、
取得予定日は「平成27年5月22日（金）」
- ・「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。
- ・「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。
- ・「信託設定日」は、本投資法人の取得と同時に信託設定することを予定しているため、信託設定の予定日を記載しています。なお、本投資法人の取得予定日は変更される可能性があります。詳細については、前記「取得予定年月日」の定義をご参照下さい。
- ・「信託期間満了日」は、本投資法人の取得後における信託期間の満了予定日を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- ・「取得予定価格」は、取得予定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）」には登記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「地番」及び「敷地面積」は、登記簿の記載に基づき地番（複数ある場合にはそのうちの一地番）及び地積の合計を記載しています。なお、区分所有建物の敷地の一部又は土地の共有持分を取得する場合でも、敷地又は土地全体の地積を記載しています。
- ・「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予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する権利を、本投資法人が信託受益権を保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を、それぞれ記載しています。
- ・「建物」の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、区分所有建物の場合、当該専有部分の用途を記載しています。
- ・「建物」の「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い新築年月を記載しています。
- ・「建物」の「構造/階数」は、登記簿の記載に基づき記載しています。なお、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、取得する予定の専有部分ではなく、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。
 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。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、本投資法人が信託受益権を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「PM 会社」は、本投資法人の取得後、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定の会社を記載しています。
- ・「ML 会社」は、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。
- ・「ML 種別」は、本投資法人の取得後、効力を生じる予定のマスターリース契約の契約形態を記載しています。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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

記載しています。

- ・「賃貸借の状況」の「総賃貸可能面積」は、取得予定資産のうち建物について賃貸が可能な面積を意味し、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「稼働率」は、本投資法人の取得時点での有効な取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「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取得予定資産に係る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取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された物件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、当該取得予定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取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された建物に係る月間賃料（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取得予定資産に係る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、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

なお、特記事項の作成に当たり、平成27年2月26日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。

- a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- b. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの（担保権の設定を含みます。）
- c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
- d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

物件名称	本町ガーデンシティ	
取得予定年月日	平成27年5月19日	
特定資産の種類	信託受益権（予定）	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）	
信託設定日	平成27年5月19日（予定）	
信託期間満了日	平成37年5月31日（予定）	
取得予定価格	38,600百万円	
鑑定評価額（価格時点）	40,000百万円（平成27年3月末日）	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号	
土地	地番	大阪府大阪市中央区本町三丁目46番1他
	敷地面積	4,145.71 m ²
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	1,000%（注1）
	所有形態	敷地権（共有持分）
建物	用途	事務所（注2）
	竣工年月	平成22年5月
	構造 / 階数	S造・SRC造地下2階・地上27階（注3）
	延床面積	49,163.16 m ² （注3）
	所有形態	区分所有権（注3）
担保設定の有無	無	
PM会社	積水ハウス株式会社（予定）	
ML会社（ML種別）	積水ハウス株式会社（予定）（賃料固定型）	
賃貸借の状況	総賃貸可能面積	17,006.94 m ²
	総賃貸面積	17,006.94 m ²
	稼働率	100.0%
	テナント数	1
	年間固定賃料	1,807百万円
	敷金・保証金	1,660百万円（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。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	本日現在、本物件は、現所有者である積水ハウスが単独で所有していますが、積水ハウスは、本投資法人との本件売買契約において、本投資法人の取得日付で、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、同日付で本投資法人に対して信託受益権を譲渡	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

	<p>することに合意しており、かつ、当該譲渡後に積水ハウスと信託受託者と本投資法人との間で、本投資法人によるかかる信託受益権の取得を停止条件とする区分所有者間協定書を締結し、相互に優先交渉権を付与すること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) 指定容積率は、本来1,000%ですが、都市再生特別地区の指定を受けているため、1,300%へ緩和されています。

(注2) 建物一棟全体の用途は、事務所、店舗及びホテルです。

(注3) 本投資法人が取得予定の部分は、建物のうち、オフィスビル及び商業施設の用途に用いられる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であり、専有面積の割合は建物全体の専有面積の約52.7%です。なお、敷地権割合は事務所部分100,000分の68,645、店舗部分100,000分の1,104の合計100,000分の69,749（約69.7%）です。本投資法人が取得予定の部分には規約共用部分（駐車場、管理事務所等）の共有持分が含まれますが、これに伴う敷地権割合はありません。また、付属建物は本投資法人による取得予定対象外となるホテルの用途に用いられる専有部分のすべてに係る区分所有権に付属するため、本投資法人が取得予定の部分には付属建物は含まれません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

4. 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
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	198,571 百万円 (平成 27 年 3 月末日現在)
⑥ 設 立 年 月	昭和 35 年 8 月
⑦ 純 資 産	1,079,064 百万円 (連結) (平成 27 年 1 月末日現在)
⑧ 総 資 産	1,929,409 百万円 (連結) (平成 27 年 1 月末日現在)
⑨ 大 株 主 (持 株 比 率)	積水化学工業株式会社 (8.88%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (5.44%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) (4.80%) (いずれも平成 27 年 1 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 9.53%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、投信法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 15 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、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。また、本投資法人の取得済資産の売主であり、かつ、取得済資産について、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本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいた
します。

5. 物件取得者等の状況

	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「4. 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」をご参照下さい。	—
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16年9月17日又は平成18年3月31日 (建物) 平成22年8月5日所有権保存登記	—

6. 媒介の概要

該当ありません。

7. 利害関係人等との取引

取得先である積水ハウス株式会社は、本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（平成27年4月24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。

また、積水ハウス株式会社とマスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結するにあたり、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（平成27年4月24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。

8. 今後の見通し

本日公表の「平成27年4月期及び平成27年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成28年4月期の運用状況及び分配金の予想について」をご参照下さい。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	40,000 百万円
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	平成 27 年 3 月末日

(百万円) (注)

項目	内容	概要等
収益価格	40,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格は同程度の規範性を有すると判断し、両価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	40,500	
運営収益	1,807	
可能総収益	1,807	マスターリース契約に基づく貸室賃料収入（共益費を含みません。）を計上。
空室等損失等	0	一括賃貸借のマスターリース契約のため計上しない。
運営費用	202	
維持管理費	0	賃借人負担のため計上しない。
水道光熱費	0	賃借人負担のため計上しない。
修繕費	7	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートの修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
P M フ ィ ー	12	予定 PM 契約に基づく報酬料等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	マスターリース契約に基づき、テナント募集費用等は発生しないと判断し、計上しない。
公租公課	179	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定。
損害保険料	3	予定保険契約に基づく保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	町内会費等を計上。
運営純収益 (NOI)	1,605	
一時金の運用益	33	中長期的に安定した敷金を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定。運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定。
資本的支出	17	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案のうえ査定。
純収益 (NCF)	1,621	
還元利回り	4.0%	エリアの基準利回りに、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かかる取引利回り等を勘案のうえ査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

D C F 法による価格	39,500	
割引率	3.7%	類似不動産の取引における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	4.2%	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	29,600	
土地比率	61.4%	
建物比率	38.6%	
鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし	

(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

※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 取得予定資産のエンジニアリング・レポートの概要

参考資料 2 取得予定資産取得後の地震リスク分析の概要

参考資料 3 取得予定資産の周辺地図

参考資料 4 取得予定資産の外観写真

参考資料 5 取得予定資産取得後の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及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 1 取得予定資産のエンジニアリング・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-4	本町ガーデンシ ティ	8,408	0	0	25,034 (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27年4月

(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百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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、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」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) 再調達価格及び調査時点における修繕費は、本投資法人の取得予定の持分の割合に応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及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいた
します。

参考資料 2 取得予定資産取得後の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
J-4	本町ガーデンシティ	4.2
ポートフォリオ全体(注2)		2.0

(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物件に関して作成した地震リスク評価報告書の記載に基づいて記載しています。当該記載は、報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。

なお、「PML 値」とは、想定した予定使用期間中に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で発生すると予想される大地震＝再現期間475年相当の大地震）により、どの程度の被害を受けるかを、非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(注2) 「ポートフォリオ全体」のPML値は、平成27年3月付「4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及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 3 取得予定資産の周辺地図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 4 取得予定資産の外観写真



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 5 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）日	取得（予定）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	26.0
J-2	御殿山SHビル	東京都品川区	平成26年12月3日	51,500	33.7
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	15.1
J-4	本町ガーデンシティ	大阪府大阪市中央区	平成27年5月19日	38,600	25.2
合計		—	—	152,900	100.0

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

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計に占める各物件の取得（予定）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及び貸借に関して一般に公表するための文章であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売
出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。