

2017年5月9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  
(ガーデンシティ品川御殿山：追加取得、本町ガーデンシティ：追加取得)

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「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、2017年5月9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

物件 番号 (注1)	物 件 名 称	所 在 地	取得予定価格 (百万円) (注2)	取 得 先
J-1	ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分） (注3)	東京都品川区	4,000	積水ハウス 株式会社
J-4	本町ガーデンシティ（ホテル部分） (注4)	大阪府大阪市	17,200	
合計		—	21,200	—

- (1) 売買契約締結日 : 2017年5月9日  
 (2) 取得予定年月日 : 2017年5月24日(注5)  
 (3) 取 得 先 : 後記「4.取得先の概要」をご参照下さい。  
 (4) 取 得 資 金 : 2017年5月9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6)、借入金(注7)及び自己資金  
 (5) 決 済 方 法 : 引渡時に全額支払

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（作成された場合）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。

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産を国内と海外に分類し、分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「取得予定価格」は、各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。）に記載しています。
- (注3) 本投資法人は、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、2014年12月3日付で、4階、7階及び8階の専有部分の全て並びに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%））（以下「ガーデンシティ品川御殿山（第1回取得部分）」又は単に「第1回取得部分」ということがあります。）を、2016年5月24日付で、2階、3階、5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820,252（約21.3%））（以下「ガーデンシティ品川御殿山（第2回取得部分）」又は単に「第2回取得部分」ということがあります。また、「ガーデンシティ品川御殿山（第1回取得部分）」と併せて「ガーデンシティ品川御殿山（取得済部分）」又は単に「取得済部分」と総称します。）を、それぞれ取得しています。
- 本投資法人は、取得予定年月日付で、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、2階の専有部分の一部及び9階の専有部分の全て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200,039（約5.2%））（以下「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」又は単に「追加取得部分」ということがあります。）を追加取得する予定です。
- (注4) 本投資法人は、2015年5月19日付で、「本町ガーデンシティ」の建物のうち、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全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（以下「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」又は単に「オフィスビル部分」ということがあります。）を取得しています。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。本投資法人が取得した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、附属建物は取得予定対象となるホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権に付属するため、本投資法人が取得済の部分には附属建物は含まれません。
- 本投資法人は、取得予定年月日付で、「本町ガーデンシティ」の建物のうち、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（以下「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」又は単に「ホテル部分」ということがあります。）を追加取得する予定です。専有面積の割合は建物全体の専有面積の約47.3%です。なお、敷地権割合は100,000分の30,251（約30.3%）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、附属建物は取得予定対象となるホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権に付属するため、取得予定対象には附属建物が含まれます。
- (注5) 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（2017年5月17日（水）から2017年5月22日（月）までの間のいずれかの日をいいます。）の変動に応じて、取得予定年月日に変更されることがあります。
- (注6) 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7) 借入金については決定した時点で改めてお知らせいたします。

## 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図り、投資主価値の最大化を目指して、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

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（作成された場合）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。

おります。

(1) ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）

① 立地特性

本物件は、かつて徳川将軍家の別邸・品川御殿があったことから「御殿山」と称される由緒あるエリアに立地しており、また、リニア中央新幹線発着駅の開設等今後も発展が見込まれる「品川」駅を含む4駅10路線から徒歩圏内という利便性も兼ね備えたオフィスビルです。

② 物件特性

本物件は、2011年竣工のグレードの高い外観の建物で、基準階床面積は約2,044坪と国内最大クラスの開放感のある整形無柱の空間確保が可能であり、本社クラスの移転も余裕をもって受入れが可能です。このほかにも省エネ・緑化等を推進した環境配慮型オフィスビルであり、災害対策としての免震構造を有し、自家発電機による非常時電源を確保する等テナント企業のBCP（事業継続性）に対する配慮がなされたオフィスビルです。

(2) 本町ガーデンシティ（ホテル部分）

① 立地特性

本物件は、大阪エリアにおいて観光・ビジネスの拠点となる御堂筋沿いに立地し、「本町」駅直結の利便性を有しています。また、京都市・神戸市・奈良市など人気の高い観光地を擁する関西圏において、高い交通利便性を背景に、観光、レジャー及びビジネスを目的とした富裕層や訪日観光客を取り込める希少性の高い立地条件を有しています。

② 物件特性

本物件は、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て耐震性能に優れています。また、マリオット・インターナショナルの最高級ブランドであり、ミシュランガイド京都・大阪2017で最高評価（5レッドパピリオン）を獲得した大阪府内で唯一のホテルである「セントレジスホテル大阪」が入居しています。外観は、総石貼りの風格を感じさせる高いグレードを有し、オフィス階の上層に客室フロアを配置することで、御堂筋と本町通の角地というロケーションを最大限活かした比類ない眺望が確保された、御堂筋の景観に相応しいランドマーク物件です。

また、本投資法人は取得予定資産の賃借人に関して、2017年1月27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す。

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2017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。また、「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」及び「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」については、別段の記載のない限り、追加取得部分又はホテル部分についてのみ記載しています。

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

## 【取得予定資産の内容に関する説明】

- ① 「取得予定年月日」は、本日現在における取得予定年月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2017年5月17日（水）の場合、  
取得予定年月日は「2017年5月24日（水）」
  - b. 発行価格等決定日が2017年5月18日（木）の場合、  
取得予定年月日は「2017年5月25日（木）」
  - c. 発行価格等決定日が2017年5月19日（金）の場合、  
取得予定年月日は「2017年5月26日（金）」
  - d. 発行価格等決定日が2017年5月22日（月）の場合、  
取得予定年月日は「2017年5月29日（月）」
- ② 「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。
- ③ 「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。
- ④ 「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年月日は変更される可能性があります。詳細については、前記①に記載の「取得予定年月日」の定義をご参照下さい。
- ⑤ 「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。
- ⑥ 「取得予定価格」は、各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。
- ⑦ 「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。
- ⑧ 「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。
- ⑨ 「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。
- ⑩ 「土地」の「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。
- ⑪ 「土地」の「建ぺい率」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。
- ⑫ 「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。
- ⑬ 「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。
- ⑭ 「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。
- ⑮ 「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

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（作成された場合）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。

古い新築年月を記載しています。

- ⑩「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。

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

- ⑪「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。

- ⑫「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。

- ⑬「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予定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」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。

- ⑭「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。

- ⑮「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。

- ⑯「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。

- ⑰「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。マスターレシーが支払う賃料を、転借人がマスターレシー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」、マスターレシーが支払う賃料と、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。

- ⑱「賃貸借の状況」の「契約期間」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定資産に係る各賃貸借契約及びそれに関連して締結された合意書の内容を記載しています。

- ⑲「賃貸借の状況」の「総賃貸可能面積」は、取得予定資産について、本投資法人の取得時点での有効な各物件の各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を意味し、小数第3位を切り捨てて記載しています。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。

- ⑳「賃貸借の状況」の「総賃貸面積」は、取得予定資産について、本投資法人の取得時点での有効な各物件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。

- ㉑「賃貸借の状況」の「稼働率」は、各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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- ㉒「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予定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（ただし、当該物件につき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）の合計を記載しています。

- ㉓「賃貸借の状況」の「年間賃料」は、本投資法人の取得時点での有効な各取得予定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（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、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（消費税及び地方消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ㉔「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予定資産に係る各賃貸借契約に規定する敷金、

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

保証金その他の預託金（駐車場、倉庫、看板等に係るものは含みません。）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。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、マスターリース契約上の敷金額がエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に規定する敷金、保証金その他の預託金の残高の合計額と同額とされている場合には、当該合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

⑳「賃貸借の状況」の「その他」は、テナント又は賃貸借契約に関して重要と考えられる事項について、賃貸借契約の規定等に基づいて記載しています。

㉑「特記事項」は、以下の事項を含む、各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、2017年3月末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（作成された場合）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。

(1) ガーデンシティ品川御殿山 (追加取得部分)

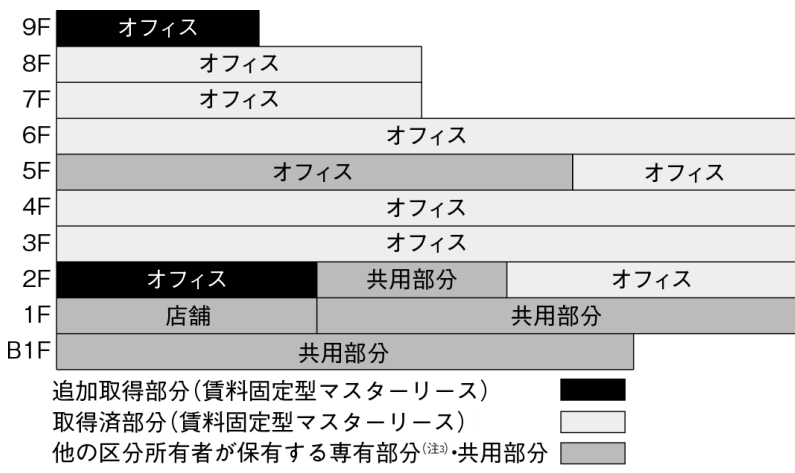
物 件 名 称	ガーデンシティ品川御殿山	
取 得 予 定 年 月 日	2017年5月24日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権 (予定)	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)	
信 託 設 定 日	2017年5月24日 (予定)	
信 託 期 間 満 了 日	2024年12月2日 (予定)	
取 得 予 定 価 格	4,000 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	4,290 百万円 (2017年3月末日)	
所在地 (住居表示)	東京都品川区北品川六丁目7番29号	
土 地	地 番	東京都品川区北品川六丁目351番1他
	敷 地 面 積	15,942.78 m <sup>2</sup>
	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)
建 物	用 途	事務所 (注1)
	竣 工 年 月	2011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 <sup>2</sup> (注2)
	所 有 形 態	区分所有権 (注2)
P M L 値	0.5%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
P M 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	契 約 期 間	2017年5月24日から2019年12月2日まで (予定)
	総 賃 貸 可 能 面 積	2,000.39 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 面 積	2,000.39 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ント 数	1
	年 間 賃 料	168 百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	176 百万円
	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 (作成された場合) 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。

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在、本物件は、現所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。）が「ガーデンシティ品川御殿山（第1回取得部分）」に係る信託受託者（以下、本項目において「信託受託者（第1回取得部分）」といいます。）と「ガーデンシティ品川御殿山（第2回取得部分）」に係る信託受託者（以下、本項目において「信託受託者（第2回取得部分）」といいます。）との間で区分所有していますが、積水ハウスは、本投資法人との本件売買契約において、本投資法人の取得予定年月日付で、本物件のうち積水ハウスが保有する専有部分の一部及びそれに伴う敷地権を信託受託者（以下、本項目において「信託受託者（追加取得部分）」といいます。）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することに合意しています。</li> <li>・本日現在、本物件については、積水ハウス、信託受託者（第1回取得部分）、信託受託者（第2回取得部分）と本投資法人との間で区分所有者間協定書（以下、本項目において「本協定」といいます。）が締結され、相互の優先交渉権等が合意されていますが、本件売買契約の締結とあわせ、積水ハウス、信託受託者（第1回取得部分）、信託受託者（第2回取得部分）、信託受託者（追加取得部分）及び本投資法人の間で、本投資法人による本物件の取得を停止条件として、本協定を、一部変更することに合意しています。</li> </ul> <p>当該変更後の本協定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>(a)積水ハウス、信託受託者（第1回取得部分）、信託受託者（第2回取得部分）若しくは信託受託者（追加取得部分）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、本投資法人が第1回取得部分に係る信託受益権、第2回取得部分に係る信託受益権若しくは追加取得部分に係る信託受益権（以下、本項目においてこれらの信託受益権と、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、所定の協議期間中、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>
---------	---

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（作成された場合）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>(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、信託受託者（第1回取得部分）、信託受託者（第2回取得部分）又は信託受託者（追加取得部分）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>
<p>権利関係図</p>	 <p>9F オフィス</p> <p>8F オフィス</p> <p>7F オフィス</p> <p>6F オフィス</p> <p>5F オフィス</p> <p>4F オフィス</p> <p>3F オフィス</p> <p>2F オフィス 共用部分 オフィス</p> <p>1F 店舗 共用部分</p> <p>B1F 共用部分</p> <p>追加取得部分(賃料固定型マスターリース) 黒</p> <p>取得済部分(賃料固定型マスターリース) 白</p> <p>他の区分所有者が保有する専有部分<sup>(注3)</sup>・共用部分 グレー</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) 本投資法人が追加取得する区分は、建物のうち、2階の専有部分の一部及び9階の専有部分の全て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200,039（約5.2%））です。なお、追加取得後においては、建物のうち、2階、3階、4階、6階、7階、8階及び9階の専有部分の全て並びに5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3,123,640（約81.0%））を保有することになります。

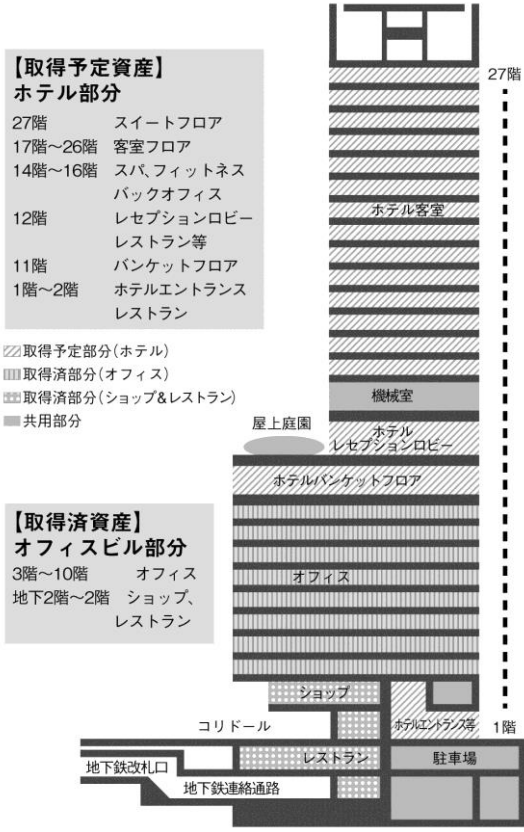
(注3) 本投資法人は、当該部分を対象とした優先交渉権を有していますが、本日現在、追加取得部分を除き、本投資法人が取得する予定はありません。

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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) 本町ガーデンシティ（ホテル部分）

物 件 名 称	本町ガーデンシティ	
取 得 予 定 年 月 日	2017年5月24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	2017年5月24日（予定）	
信 託 期 間 満 了 日	2025年5月31日（予定）	
取 得 予 定 価 格	17,200百万円	
鑑定評価額（価格時点）	17,600百万円（2017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 <sup>2</sup>
	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	ホテル（注2）
	竣 工 年 月	2010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 <sup>2</sup> （注3）
	所 有 形 態	区分所有権（注3）
P M L 値	4.2%	
担 保 設 定 の 有 無	無	
P M 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	契 約 期 間	2017年5月24日から2020年5月18日まで（予定）
	総 賃 貸 可 能 面 積	18,092.98 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 面 積	18,092.98 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	100.0%
	テ ナ ン ト 数	1
	年 間 賃 料	805百万円
	敷 金 ・ 保 証 金	0円
	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。かかる、収益連動賃料は、2018年11月分の賃料から発生するものとされており、それまでの間は、マスターレシーの収益の額に関わらず、収益連動賃料は発生しません。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。 本投資法人及び本資産運用会社は、本契約に関連し、積水ハウスとの間で

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（作成された場合）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>当該物件を対象に、本投資法人の取得後に内部成長に向けた協働投資のスキームの構築に関して誠実に協議すること等について基本合意しています。</p>
<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在、本物件は、現所有者である積水ハウスが本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）にかかる信託受託者（以下、本項目において「信託受託者（オフィスビル部分）」といいます。）との間で区分所有していますが、積水ハウスは、本投資法人との本件売買契約において、本投資法人の取得予定年月日付で、本物件のうち積水ハウスが区分所有する専有部分の全て及びそれに伴う敷地権並びに附属建物を信託受託者（以下、本項目において「信託受託者（ホテル部分）」といいます。）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することに合意しています。</li> <li>・本日現在、本物件については、積水ハウス、信託受託者（オフィスビル部分）及び本投資法人の間で区分所有者間協定書（以下、本項目において「本協定」といいます。）が締結され、相互の優先交渉権等が合意されていますが、本件売買契約の締結とあわせ、積水ハウスと信託受託者（オフィスビル部分）と本投資法人との間で、本投資法人による本物件の取得を停止条件として、本協定を解約することに合意しています。</li> </ul>
<p>権利関係図</p>	 <p><b>【取得予定資産】</b>  <b>ホテル部分</b>      27階 スイートフロア      17階～26階 客室フロア      14階～16階 スバ、フィットネス      バックオフィス      12階 レセプションロビー      レストラン等      11階 バンケットフロア      1階～2階 ホテルエントランス      レストラン</p> <p>■取得予定部分(ホテル)      ■取得済部分(オフィス)      ■取得済部分(ショップ&amp;レストラン)      ■共用部分</p> <p><b>【取得済資産】</b>  <b>オフィスビル部分</b>      3階～10階 オフィス      地下2階～2階 ショップ、      レストラン</p> <p>屋上庭園      ホテルレセプションロビー      ホテルバンケットフロア      オフィス      ショップ      コリドール      レストラン      ホテルエントランス等 1階      地下鉄改札口      地下鉄連絡通路      駐車場</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。

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（作成された場合）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。

(注2) 建物一棟全体の用途は、事務所、駐車場、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、ホテルの用途に用いられる専有部分の全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47.3%です。なお、敷地権割合はホテル部分100,000分の30,251(約30.3%)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、附属建物は本投資法人による取得予定対象となるホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権に付属するため、取得予定対象には附属建物が含まれます。なお、追加取得後においては、信託受託者が建物の区分所有権及びそれに伴う敷地権並びに附属建物の全てを保有することになります。

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(作成された場合)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	202,591百万円 (2017年1月末日現在)
⑥ 設 立 年 月	1960年8月
⑦ 純 資 産	1,118,264百万円 (連結) (2017年1月末日現在)
⑧ 総 資 産	2,184,895百万円 (連結) (2017年1月末日現在)
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 (信託口) (7.21%) 積水化学工業株式会社 (5.94%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) (5.44%) (いずれも2017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7.29%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、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（作成された場合）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**
**(1) ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）**

	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	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	—	—
取得時期	—	—

**(2) 本町ガーデンシティ（ホテル部分）**

	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	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	—	—
取得時期	—	—

**6. 媒介の概要**

該当事項はありません。

**7. 利害関係人等との取引**

取得予定資産の取得先である積水ハウスは、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（2017年5月9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。なお、本資産運用会社は、「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」の取得の意思決定に当たり、「ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）」の取得予定価格の適正性を確認する目的で、追加取得部分に加え取得済部分についても鑑定評価を依頼し、不動産鑑定評価書を取得しています。また、本資産運用会社は、「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」の取得の意思決定に当たり、ホテル部分の取得予定価格の適正性を確認する目的及びホテル部分の取得後において一棟全体を保有することとなる「本町ガーデンシティ」の一棟全体の価値を把握する目的で、「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」について、オフィスビル部分の正常価格及び限定価格並びに一棟全体の正常価格の評価を含む鑑定評価を依頼し、不動産鑑定評価書を取得しています。本資産運用会社は、当該各不動産鑑定評価書の各鑑定評価額その他の内容を比較検討し、取得予定資産の取得予定価格は適正なものであると判断しています。

また、積水ハウス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（2017年5月9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。

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（作成された場合）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。

## 8. 今後の見通し

本日公表の「2017年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018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（作成された場合）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**
**(1) ガーデンシティ品川御殿山 (追加取得部分)**

鑑定評価額	4,290 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	2017年3月末日

(百万円) (注)

項目	内容	概要等
収益価格	4,290	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上査定。
直接還元法による価格	4,400	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	205	
可能総収益	211	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	6	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。貸倒れ損失は、保証金等により担保されていると認められるため、計上しない。
運営費用	50	
維持管理費	12	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	10	過去の実績額等に基づき計上。
修繕費	1	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	3	類似不動産の水準、対象不動産の個別性を考慮の上査定。
テナント募集費用等	1	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	15	土地については、2016年度実績額に基づき、負担水準、地価動向等を考慮の上査定、建物及び償却資産については、2016年度実績額に基づく査定額を計上。
損害保険料	0	契約額に基づき計上。
その他費用	4	シャトルバス運行費、エネルギー管理業務費、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)	154	
一時金の運用益	1	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	2	類似不動産の水準に基づき、建物再調達価格からの査定額を計上。
純収益 (NCF)	153	
還元利回り	3.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、投資家に対するヒアリング等も参考として査定。
DCF法による価格	4,240	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	3.2%	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。
最終還元利回り	3.7%	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上査定。
積算価格	4,720	
土地比率	79.8%	
建物比率	20.2%	
鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。	

(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。

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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) 本町ガーデンシティ (ホテル部分)

鑑定評価額	17,600 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	2017年3月末日

(百万円) (注1)

項目	内容	概要等
収益価格	17,600	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	17,800	
運営収益	820	
可能総収益	820	マスターリース契約に基づく貸室賃料収入 (共益費を含む。) 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	135	
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	3	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	2	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬率、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	123	土地につき、公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、税額を査定、建物及び償却資産につき、公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	5	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)	685	
一時金の運用益	0	敷金はない。
資本的支出	8	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上査定。
純収益 (NCF)	677	
還元利回り	3.8%	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上査定。
DCF 法による価格	17,300	
割引率	3.6%	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上査定。
最終還元利回り	4.0%	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上査定。
積算価格	13,100	
土地比率	68.8%	

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却届出目論見書並びにその訂正事項分 (作成された場合) 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。

建 物 比 率	31.2%
鑑 定 評 価 額 の 決 定 に 際 し 留 意 し た 事 項	本件鑑定評価は、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものですが、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格を求めるものであり、求める価格は限定価格です。

(注 1) 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。

(注 2) 鑑定評価書の概要は、1 棟保有による増加価値分を含む限定価格について記載しています。なお、1 棟保有による増加価値分を含まない正常価格は、17,200 百万円です。

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 取得予定資産の建物状況調査報告書の概要

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 取得予定資産の外観写真及び周辺地図

参考資料 4 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（作成された場合）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 取得予定資産の建物状況調査報告書の概要

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 (追加取得部分)	1,060 (注4)	0	0	3,635 (注4)	SOMPO リスケア マネジメント株式会社	2017年4月
J-4	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	6,182	0	0	11,549	東京海上日動リスク コンサルティング株式 会社	
合計		7,242	0	0	15,184	—	—

(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、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(追加取得部分)」の再調達価格及び調査時点における修繕費は、当該物件全体の数値を基に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(作成された場合)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)
取得済資産		
J-1	ガーデンシティ品川御殿山 (取得済部分)	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 (オフィスビル部分)	4.2%
J-5	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	7.5%
J-6	広小路ガーデンアベニュー	2.7%
取得済資産ポートフォリオ全体 (注2)		1.9%
取得予定資産		
J-1	ガーデンシティ品川御殿山 (追加取得部分)	0.5%
J-4	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	4.2%
ポートフォリオ全体 (注3)		2.1%

(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。

(注2) 「取得済資産ポートフォリオ全体」のPML 値は、2016年4月付「6物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき取得済資産により構成されるポートフォリオPML 値を記載しています。

(注3) 「ポートフォリオ全体」のPML 値は、2017年4月付「6物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき取得予定資産取得後のポートフォリオ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（作成された場合）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 取得予定資産の外観写真及び周辺地図

(1) ガーデンシティ品川御殿山 (追加取得部分)



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（作成された場合）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) 本町ガーデンシティ (ホテル部分)



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（作成された場合）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）年月日	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	取得済部分 2014年12月3日 2016年5月24日	55,600	27.7
			追加取得部分 2017年5月24日	4,000	2.0
			小計	59,600	29.7
J-2	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	25.7
J-3	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	2014年12月3日	23,100	11.5
J-4	本町ガーデンシティ	大阪府大阪市	オフィスビル部分 2015年5月19日	38,600	19.2
			ホテル部分 2017年5月24日	17,200	8.6
			小計	55,800	27.8
J-5	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	2.2
J-6	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	3.2
合計		—	—	200,750	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。）を記載しています。

（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（作成された場合）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。