

2018年5月1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完了（プライムメゾン白金台タワー 他5物件）及び  
 譲渡完了（エスティメゾン町田 他11物件）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、2018年1月24日付で公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得及び貸借（プライムメゾン白金台タワー 他5物件）並びに譲渡及び貸借の解消（エスティメゾン町田 他11物件）に関するお知らせ」（以下「2018年1月24日付プレスリリース」といいます。）に記載した住居6物件に係る不動産信託受益権の取得（以下「本資産取得」といいます。）及び住居12物件に係る不動産信託受益権の譲渡（以下「本資産譲渡」といいます。）について、本日付で完了しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本日付で取得が完了した住居6物件に係る不動産信託受益権について、本日、決済・引渡しを受けるにあたり、改めて不動産鑑定評価書及び建物エンジニアリングレポートを取得しておりますので、それぞれの概要の変更内容を2018年1月24日付プレスリリースに未定と記載していた事項と併せてお知らせいたします。

記

1. 取得・譲渡の概要

(1) 本資産取得の概要

本投資法人が本日付で取得を完了した資産（以下「取得完了資産」といいます。）は、以下の住居6物件に係る不動産信託受益権です。

物件名称	取得先	取得価格 <sup>(注1)</sup>
プライムメゾン白金台タワー	積水ハウス株式会社	7,950 百万円
プライムメゾン大塚		3,700 百万円
プライムメゾン浅草橋		1,680 百万円
プライムメゾン代官山		2,520 百万円
プライムメゾン御殿山ウエスト		3,400 百万円
エスティメゾン豊洲レジデンス <sup>(注2)</sup>		6,050 百万円
取得価格の合計 <sup>(注1)</sup>		25,300 百万円

(注1) 「取得価格」及び「取得価格の合計」には、取得諸経費、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。以下同じです。

(注2) 「エスティメゾン豊洲レジデンス」の物件名称は、本日現在において「豊洲レジデンス」ですが、入居者へ一定期間周知を行った後、物件名称のブランド名を「エスティメゾン」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3) 上記取得完了資産の詳細については、2018年1月24日付プレスリリース及び後記「2. 2018年1月24日付プレスリリース」3. 取得予定資産及び貸借の内容」からの変更内容を併せてご参照ください。

## (2) 本資産譲渡の概要

本投資法人が本日付で譲渡を完了した資産（以下「譲渡完了資産」といいます。）は、以下の住居 12 物件に係る不動産信託受益権です。

物件名称	譲渡先 <sup>(注1)</sup>	譲渡価格 <sup>(注1)</sup>
エステイメゾン町田	非開示	非開示
エステイメゾン新川崎		
エステイメゾン目黒本町		
エステイメゾン城東		
エステイメゾン天神東Ⅰ		
エステイメゾン天神東Ⅱ		
エステイメゾン四条西洞院		
エステイメゾン八王子みなみ野		
エステイメゾン西中島		
エステイメゾン瓦町		
エステイメゾン芝浦		
エステイメゾンつつじヶ丘		
譲渡価格の合計 <sup>(注1)</sup>		16,400 百万円

(注1) 本資産譲渡の譲渡先は複数の国内の合同会社ですが、当該合同会社はいずれも譲渡完了資産の譲受けのために設立された特別目的会社です。また、これらの合同会社はいずれも、国内に所在する同一の特別目的会社より出資を受け、かつ、同一のアセットマネージャーにより運用されることから、これらの譲渡先との間で単一の売買契約を締結し、譲渡完了資産の譲渡を一括して行いました。このように、本資産譲渡による譲渡完了資産の譲渡は複数の物件をまとめて特定の譲渡先に譲渡するいわゆるバルクセール<sup>(注2)</sup>の性質を有していること、また、譲渡先及び当該譲渡先への出資者より開示についての承諾を得られていないことから、個別物件の「譲渡価格」及び「譲渡先」については非開示としています。また、「譲渡価格の合計」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。以下同じです。

(注2) 上記譲渡完了資産の詳細については、2018年1月24日付プレスリリースをご参照ください。

本投資法人は、本日付で公表したプレスリリース「積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併成立に関するお知らせ」に記載のとおり、本日、積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といいます。）との吸収合併（以下「本投資法人合併」といいます。）の効力が発生し、これに伴い、吸収合併消滅法人である SHI から不動産信託受益権を承継いたしました。その結果、本資産取得及び本資産譲渡完了と併せて、本投資法人の本投資法人合併後の運用資産は 113 物件、その資産規模（運用資産の取得価格の合計額）は 4,408 億円となっています。

なお、SHI から承継した不動産信託受益権の評価額の詳細については、本日付で別途公表したプレスリリース「積水ハウス・レジデンシャル投資法人との合併による承継資産の評価額及び負ののれんの額に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 2018年1月24日付プレスリリース「3. 取得予定資産及び貸借の内容」からの変更内容

## (1) プライムメゾン白金台タワー

該当項目		2018年1月24日付 プレスリリース上の記載	取得完了に伴う 変更内容
信託受託者		未定	みずほ信託銀行株式会社
信託期間満了日		未定	2028年4月30日
賃貸借及び管理の概況	契約期間満了日	未定	2028年4月30日
鑑定評価書の概要	鑑定評価額 (千円)	8,340,000	8,570,000
	価格時点	2017年12月1日	2018年4月1日
建物エンジニアリングレポート (建物状況評価)等の概要	建物再調達価格 (千円)	2,347,000	2,389,000

## (2) プライムメゾン大塚

該当項目		2018年1月24日付 プレスリリース上の記載	取得完了に伴う 変更内容
信託受託者		未定	みずほ信託銀行株式会社
信託期間満了日		未定	2028年4月30日
賃貸借及び管理の概況	契約期間満了日	未定	2028年4月30日
鑑定評価書の概要	鑑定評価額 (千円)	3,860,000	3,970,000
	価格時点	2017年12月1日	2018年4月1日
建物エンジニアリングレポート (建物状況評価)等の概要	修繕費(千円) (2~12年間)	6,540	9,010
	建物再調達価格 (千円)	1,401,000	1,424,000

## (3) プライムメゾン浅草橋

該当項目		2018年1月24日付 プレスリリース上の記載	取得完了に伴う 変更内容
信託受託者		未定	みずほ信託銀行株式会社
信託期間満了日		未定	2028年4月30日
賃貸借及び管理の概況	契約期間満了日	未定	2028年4月30日
鑑定評価書の概要	鑑定評価額 (千円)	1,760,000	1,800,000
	価格時点	2017年12月1日	2018年4月1日
建物エンジニアリングレポート (建物状況評価)等の概要	建物再調達価格 (千円)	659,000	671,000

**(4) プライムメゾン代官山**

該当項目		2018年1月24日付 プレスリリース上の記載	取得完了に伴う 変更内容
信託受託者		未定	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間満了日		未定	2028年4月30日
賃貸借及び管理の概況	契約期間満了日	未定	2028年4月30日
鑑定評価書の概要	鑑定評価額 (千円)	2,650,000	2,730,000
	価格時点	2017年12月1日	2018年4月1日
建物エンジニアリングレポート (建物状況評価)等の概要	修繕費(千円) (2~12年間)	3,520	4,900
	建物再調達価格 (千円)	757,000	771,000

**(5) プライムメゾン御殿山ウエスト**

該当項目		2018年1月24日付 プレスリリース上の記載	取得完了に伴う 変更内容
信託受託者		未定	みずほ信託銀行株式会社
信託期間満了日		未定	2028年4月30日
賃貸借及び管理の概況	契約期間満了日	未定	2028年4月30日
鑑定評価書の概要	鑑定評価額 (千円)	3,560,000	3,680,000
	価格時点	2017年12月1日	2018年4月1日
建物エンジニアリングレポート (建物状況評価)等の概要	修繕費(千円) (2~12年間)	74,260	84,720
	建物再調達価格 (千円)	1,851,000	1,883,000

**(6) エスティメゾン豊洲レジデンス**

該当項目		2018年1月24日付 プレスリリース上の記載	取得完了に伴う 変更内容
信託期間満了日		2023年9月26日	2028年4月30日
鑑定評価書の概要	鑑定評価額 (千円)	6,440,000	6,460,000
	価格時点	2017年12月1日	2018年4月1日
建物エンジニアリングレポート (建物状況評価)等の概要	修繕費(千円) (2~12年間)	452,510	457,850
	建物再調達価格 (千円)	6,605,000	6,722,000

**3. 取得完了資産に係る鑑定評価書の概要**

2018年1月24日付プレスリリース「14. 取得予定資産に係る鑑定評価書の概要」に記載した内容から変更

となった点については下線を付して表示しています。

物件名称	プライムメゾン白金台タワー
鑑定評価額	8,570,000,000 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	2018年4月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	8,570,000	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明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	8,680,000	
運営収益	446,513	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	441,752	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	27,240	
その他収入	14,512	礼金、更新料、自販機収入、自転車登録料を計上。
空室等損失等	▲36,991	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	94,955	
維持管理費	21,537	費用見積書等に基づき査定。
水道光熱費	2,438	収支実績等に基づき査定。
修繕費	7,511	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	12,960	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	25,791	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	19,466	2017 年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	338	見積書に基づき査定。
その他費用	4,911	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	351,558	
一時金の運用益	336	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲4,780	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	347,115	
還元利回り	4.0%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	8,520,000	
割引率	4.1%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	9,400,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	72.2%	
建物比率	27.8%	

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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

#### ※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン白金台タワー
鑑定評価に係る平均賃料単価	5,435 円/㎡ (17,970 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,541 円/㎡ (18,318 円/坪)

物件名称	プライムメゾン大塚
鑑定評価額	3,970,000,000 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	2018年4月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,970,000	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明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	4,030,000	
運営収益	224,479	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	220,369	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	13,272	
その他収入	5,160	更新料、トランクルーム収入、自転車置場登録料を計上。
空室等損失等	▲14,323	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	52,754	
維持管理費	10,822	費用見積書等に基づき査定。
水道光熱費	2,352	収支実績等に基づき査定。
修繕費	4,300	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	6,608	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	12,256	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	12,836	2017 年度課税資料等に基づき査定。
損害保険料	209	見積書に基づき査定。
その他費用	3,367	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	171,724	
一時金の運用益	218	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲2,860	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	169,083	
還元利回り	4.2%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	3,940,000	
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	4,050,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	63.4%	
建物比率	36.6%	

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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

**※現行賃料単価との比較**

	プライムメゾン大塚
鑑定評価に係る平均賃料単価	4,659 円/㎡ (15,400 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,721 円/㎡ (15,609 円/坪)

物件名称	プライムメゾン浅草橋
鑑定評価額	1,800,000,000 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	2018年4月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,800,000	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明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	1,830,000	
運営収益	103,906	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	105,540	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	1,200	
その他収入	2,503	礼金、更新料等及び自転車置場初期登録料を計上。
空室等損失等	▲5,337	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	25,811	
維持管理費	6,635	費用見積書等に基づき査定。
水道光熱費	1,097	収支実績等に基づき査定。
修繕費	2,207	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	3,042	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	6,074	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	5,307	2017 年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	94	見積書に基づき査定。
その他費用	1,350	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	78,095	
一時金の運用益	77	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲1,340	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	76,832	
還元利回り	4.2%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	1,780,000	
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,960,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	68.8%	
建物比率	31.2%	

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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

**※現行賃料単価との比較**

	プライムメゾン浅草橋
鑑定評価に係る平均賃料単価	4,326 円/㎡ (14,300 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,342 円/㎡ (14,356 円/坪)

物件名称	プライムメゾン代官山
鑑定評価額	2,730,000,000 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	2018年4月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,730,000	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明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	2,790,000	
運営収益	145,454	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	140,800	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	8,640	
その他収入	6,558	礼金、更新料及び自転車置場登録料を計上。
空室等損失等	▲10,544	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	32,433	
維持管理費	5,337	費用見積書等に基づき査定。
水道光熱費	1,494	収支実績等に基づき査定。
修繕費	1,971	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	4,166	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	8,476	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	8,403	2017 年度課税資料等に基づき査定。
損害保険料	110	見積書に基づき査定。
その他費用	2,472	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	113,021	
一時金の運用益	227	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲1,540	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	111,708	
還元利回り	4.0%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	2,710,000	
割引率	4.1%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	2,740,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	75.5%	
建物比率	24.5%	

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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

**※現行賃料単価との比較**

	プライムメゾン代官山
鑑定評価に係る平均賃料単価	6,595 円/㎡ (21,800 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	6,837 円/㎡ (22,602 円/坪)

物件名称	プライムメゾン御殿山ウエスト
鑑定評価額	3,680,000,000 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	2018年4月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,680,000	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明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	3,710,000	
運営収益	215,306	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	218,981	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入として査定。
駐車場収入	12,240	
その他収入	3,649	更新料収入を計上。
空室等損失等	▲19,565	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	62,674	
維持管理費	17,091	費用見積書等に基づき査定。
水道光熱費	3,426	収支実績等に基づき計上。
修繕費	5,121	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	6,349	業務委託契約書に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない)。
テナント募集費用等	12,773	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	16,358	2017 年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	259	見積書に基づき査定。
その他費用	1,291	収支実績等に基づき査定。
運営純収益	152,632	
一時金の運用益	520	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲4,700	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	148,452	
還元利回り	4.0%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	3,660,000	
割引率	4.1%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	3,980,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	74.3%	
建物比率	25.7%	

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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

**※現行賃料単価との比較**

	プライムメゾン御殿山ウエスト
鑑定評価に係る平均賃料単価	5,112 円/㎡ (16,900 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,397 円/㎡ (17,842 円/坪)

物件名称	エステイメゾン豊洲レジデンス
鑑定評価額	6,460,000,000 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	2018年4月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,460,000	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明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法（修正インウッド式）による検証を行って試算。
直接還元法（修正インウッド式）による価格	6,680,000	
運営収益	900,948	
貸室賃料収入（共益費収入を含む）	903,095	標準的かつ安定的な貸室賃料収入として査定。
水道光熱費収入	1,633	収支実績等に基づき査定。
駐車場収入	47,568	標準的かつ安定的な駐車場収入として査定。
その他収入	12,892	更新料、自販機収入等を計上。
空室等損失等	▲64,240	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	557,261	
維持管理費	44,064	見積一覧表等に基づき査定。
水道光熱費	7,344	収支実績等に基づき査定。
修繕費	22,498	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PM フィー	26,595	業務委託契約書に基づき査定（CM・LM フィーを含まない）。
テナント募集費用等	31,956	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	41,612	2017 年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	953	見積書に基づき査定。
その他費用	382,236	地代等を収支実績等に基づき査定。
運営純収益	343,687	
一時金の運用益	▲4,462	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。（借地に係る預入保証金は運用損失を計上）
資本的支出	▲26,880	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	312,344	
割引率	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算し、さらに取引事例等による検証を行って査定。
DCF 法による価格	6,370,000	
割引率（保有期間中）	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算し、さらに取引事例等による検証を行って査定。
割引率（売却価格査定時）	4.7%	保有期間中の割引率を基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	6,670,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	38.2%	
建物比率	61.8%	

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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「定期借地権付建物（貸家）」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

## ※現行賃料単価との比較

	エステイメゾン豊洲レジデンス
鑑定評価に係る平均賃料単価	3,206 円/㎡ (10,600 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	3,226 円/㎡ (10,666 円/坪)

- (注1) 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) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、上記鑑定評価上の直接還元法における住居部分に係る「貸室賃料収入（共益費収入を含む）」を基礎として算定された、「月額貸室賃料単価（共益費収入を含む）」の記載に基づくものです。
- (注3) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、2018年3月末日時点における住居部分に係る有効な賃貸借契約書上の月額賃料（共益費を含みます。）の合計を基礎として算定しています。

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】本投資法人合併後、本資産取得及び本資産譲渡後のポートフォリオの概況

【参考資料】本投資法人合併後、本資産取得及び本資産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	取得価格 <sup>(注2)</sup> (百万円)	投資比率 <sup>(注3)</sup> (%)
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	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	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	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	取得価格 <sup>(注2)</sup> (百万円)	投資比率 <sup>(注3)</sup> (%)
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	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	0.3
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	0.4
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	0.3
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	0.3
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	0.7
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	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	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	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	0.6

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日	取得価格 <sup>(注2)</sup> (百万円)	投資比率 <sup>(注3)</sup> (%)
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	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,040	0.2
R-097	エスティメゾン神戸三宮	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	エスティメゾン森下	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	エスティ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	53.8
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	59,600	13.5
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	11.7
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	5.2
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	2016年5月24日	6,350	1.4
オフィスビル 小計				183,550	41.6
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	3.9
ホテル 小計				17,200	3.9
C-001	浜松プラザ	静岡県浜松市	2018年5月1日	2,729	0.6
商業施設等 小計				2,729	0.6
商業用不動産等（オフィスビル+ホテル+商業施設等） 小計				203,479	46.2
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				440,874	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、Hはホテル、Cは商業施設等をそれぞれ表しています。
- (注2) 「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。）に記載しています。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3) 「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。