積水ハウス・リート投資法人

2019年5月23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及び貸借に関するお知らせ（赤坂ガーデンシティ他6物件（うち2物件追加取得））

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・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「本物件」又は「取得予定資産」といいます。）の取得及びこれに伴う貸借の開始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、かかる取得予定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、本資産運用会社は投信法及び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. 取得の概要

物 件 名 称	用途	所 在 地	取得予定価格（注1）	取 得 先
赤坂ガーデンシティ（注2）	オフィスビル	東京都港区	28,700百万円	積水ハウス株式会社
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	12,350百万円	
本町南ガーデンシティ（追加取得部分）（注4）		大阪府大阪市	20,900百万円	
プライムメゾン三田綱町	住居	東京都港区	2,040百万円	
プライムメゾン本郷		東京都文京区	2,600百万円	
プライムメゾン蔵前		東京都台東区	2,190百万円	
エスティメゾン横浜青葉台ノース（注5）		神奈川県横浜市	1,360百万円	
取得予定価格の合計			70,140百万円	―

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(1) 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
(2) 売買契約締結日 ： 2019 年 5 月 23 日
(3) 取 得 予 定 日 ： 2019 年 6 月 10 日（注 6）
(4) 取 得 資 金 ： 2019 年 5 月 23 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 7）、借入金（注 8）及び自己資金
(5) 決 済 方 法 ： 引渡時に全額支払

（注 1）「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 2）本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下 1 階から 4 階まで及び 11 階から 19 階まで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：1,000,000 分の 662,768（約 66.3％））に係る不動産信託受益権の準共有持分 65.45％を取得する予定です。

（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％））を取得価格 39,700 百万円で、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％））を、取得価格 15,900 百万円で、更に、2017 年 5 月 24 日付で、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％））を取得価格 4,000 百万円で、それぞれ取得しています。その結果、本投資法人は、本日現在において、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち 2 階から 4 階まで及び 6 階から 9 階まで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％））に係る不動産信託受益権を保有しています。
なお、本投資法人は、取得予定日付で、「ガーデンシティ品川御殿山」の建物のうち、1 階の専有部分の全て及び 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 734,166（約 19.0％））（以下「ガーデンシティ品川御殿山（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あり、当該追加取得後、本投資法人は「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有することになります。

（注 4）本投資法人は、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち、2014 年 12 月 3 日付で、13 階から 24 階まで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：2,965,753 分の 1,669,946（約 56.3％））を取得価格 23,100 百万円で取得しています。
なお、本投資法人は、取得予定日付で、「本町南ガーデンシティ」の建物のうち、1 階から 12 階まで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：2,965,753 分の 1,295,807（約 43.7％））（以下「本町南ガーデンシティ（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あり、当該追加取得後、本投資法人は「本町南ガーデンシティ」の全部を保有することになります。

（注 5）「エスティメゾン横浜青葉台ノース」については、本投資法人による取得後、物件名称を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 6）本日付で別途公表したプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載した公募による新投資口発行に係る発行価格等決定日（2019 年 6 月 3 日(月)から 2019 年 6 月 6 日（木）までの間のいずれかの日をいいます。）の変動に応じて、取得予定日が以下のとおり繰り下げられます。また、本投資法人並びに現所有者又は現受益者の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。
a. 発行価格等決定日が 2019 年 6 月 3 日（月）の場合、
取得予定日は「2019 年 6 月 10 日（月）」
b. 発行価格等決定日が 2019 年 6 月 4 日（火）の場合、
取得予定日は「2019 年 6 月 11 日（火）」
c. 発行価格等決定日が 2019 年 6 月 5 日（水）の場合、
取得予定日は「2019 年 6 月 12 日（水）」
d. 発行価格等決定日が 2019 年 6 月 6 日（木）の場合、
取得予定日は「2019 年 6 月 13 日（木）」

（注 7）詳細は、本日付で別途公表したプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

（注 8）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2.　取得及び貸借の理由

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、「住居」等の居住用不動産と「オフィスビル」及び「ホテル」等の商業用不動産等を主な投資対象として、プライム・プロパティ（戦略的立地に所在する高品質な居住用不動産及び商業用不動産等）へ重点的に投資する方針であり、高い安定性とクオリティを兼備するポートフォリオを構築することを目指して、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。）のパイプラインサポートを活用し、同社が開発した高品質な以下のオフィスビル3物件及び住居4物件の合計7物件を取得（うち2物件は追加取得）する予定です。

これらの取得予定資産の取得により、本投資法人のポートフォリオの資産規模は、運用資産合計120物件・取得（予定）価格の合計5,275億円に拡大する見込みです。

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。

(1)　赤坂ガーデンシティ

①　立地特性

本物件は、赤坂御用地に隣接する青山通り至近の区道沿いの商業地域に立地しており、2 路線が乗り入れる「赤坂見附」駅、3 路線が乗り入れる「永田町」駅及び 3 路線が乗り入れる「青山一丁目」駅からそれぞれ徒歩約 8 分、並びに「赤坂」駅から徒歩約 9 分の距離に位置し、東京メトロ銀座線・丸ノ内線・半蔵門線・有楽町線・南北線・千代田線及び都営大江戸線の 7 路線が利用可能であるなど高い交通利便性を備えた良好な立地条件を有するオフィスビルです。

本物件が立地する赤坂エリアは、中央官公庁が集積する霞が関・永田町地区に隣接する東京都心の高度なビジネス集積エリアであり、多数の飲食店舗等が建ち並ぶ商業地や複合施設である赤坂サカス等があることから高い繁華性も有しています。周辺には高級マンション、大使館、高級ホテルが多いことから品等の高いエリアであり、外資系企業が多く、ＩＴ、放送、広告、アパレル等の幅広い業種の企業からのテナント需要が期待される良好なオフィス環境を有しています。

②　物件特性

本物件は、天然石の素材がもつ自然の色合いを活かした外観を備える 2006 年竣工の高品質なオフィスビルです。基準階床面積約 470 坪の整形無柱空間で区画割可能な汎用性の高い設計であり、天井高2,800mm、OA フロア 100mm を確保し、明るく開放感ある空間を実現しています。また、光（専用回線）・メタル（公衆回線）など、様々な通信メディアに対応できる通信設備に加え、直射日光の室内への侵入を減少させるための広い開口部の外側に位置する深い格子、日射熱取得率が普通ガラスより低く、日射熱を原因とした室内温度変化を抑制する Low-E ペアガラス（高遮熱断熱複層ガラス）や、1 フロア 4 つの空調ゾーニング、ダブルブラインド等、室内の省エネルギーに配慮した設備を備えています。更に、災害対策として、地上部の建物構造は耐震性に定評のある制震デバイス付ラーメン構造による鉄骨造を採用し、非常時などの停電発生時に非常灯を点灯させるためのビル共用部を対象とした蓄電池設備を備え、すぐに電力が復旧しない場合は非常用発電機が作動し、最低限のビルの機能を維持します。また、非常時においても電気の継続的提供が不可欠なテナントを対象としたテナント用発電機（最大 500kVA）スペースが設けられてい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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2)　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「品川御殿山」エリアに立地し、本物件を含む周辺は高いステータスを有し、落ち着いた雰囲気のオフィスエリアが形成されています。また、本物件は、「大崎」駅から徒歩約 10 分、「品川」駅から徒歩約 12 分、「五反田」駅から徒歩約 12 分、「北品川」駅から徒歩約 9 分に位置しており、これら 4 駅には地下鉄、JR、私鉄 10 路線が乗り入れていることから、様々な方面からのアクセスが可能で高い交通利便性を確保されているとともに、「五反田」駅及び「品川」駅との間ではシャトルバスが運行されており、アクセスの向上が図られています。なお、「品川」駅は、首都圏の中でも有数の乗降客数を誇り、東海道新幹線が利用可能であるほか、東京国際空港（羽田空港）へのアクセスも良好なため、国内で広く事業展開を行う有力企業や世界的な事業展開を行うグローバル企業にとって訴求力が高い立地となっており、2027 年には「品川」駅にリニア中央新幹線発着駅が開業予定で、今後も発展していくことが見込まれているエリアです。更に、「品川」駅・「田町」駅周辺地域は、国際戦略総合特別区域（アジアヘッドクォーター特区）に指定され、外国企業の積極的な誘致が目標とされているほか、「品川」駅と「田町」駅の間の品川車両基地跡地では、2020 年暫定開業予定の新駅「高輪ゲートウェイ」駅及び新駅周辺の大規模開発が進められており、今後益々の業務集積が進むものと見込まれています。

また、本物件は、高台にあり、水害等の災害の危険度が低い立地であることが第三者機関の評価によって認められています。

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 坪と国内最大級クラスで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ある一方、1 フロア最大 8 テナントまで分割対応が可能であり、テナントニーズに応じたリーシングを行うことが可能です。設備面に関しては、天井高 2,900㎜、OA フロア 120㎜、ヘビーデューティーゾーン 1,000kg/㎡（一般ゾーン 500kg/㎡）の床荷重、1 フロア 115 ゾーンの空調システムを有するほか、フラッパーゲートや非接触型 IC カードによる高いセキュリティを確保しています。共用スペースについては、2 階のメインエントランスホールは受付カウンター付で広々としたスペースが確保されており、高級感のある内装仕上げとなっているほか、大小各種の貸会議室が確保されており、オフィススペースの有効利用が可能となっています。また、本物件は、屋上・外構緑化を推進し、貸室内全照明に LED を採用する等、省エネ・使用効率の向上や緑化等を推進した環境配慮型オフィスビルであり、既保有部分については DBJ Green Building 認証（注 1）の 5 段階評価の最高ランクである「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされた建物」（「5 つ星」）の評価、CASBEE 不動産評価認証（注 2）の 4 段階評価の最高ランクである「S ランク（素晴らしい）」の評価を取得しています。この他、災害対策としての免震構造の採用・自家発電機による非常時電源の確保といったテナント企業の BCP（事業継続性）に対する配慮もなされています。

(3)　本町南ガーデンシティ（追加取得部分）

①　立地特性

本物件は、大阪市のメインストリートである御堂筋沿いに立地しています。大阪圏では、御堂筋沿いは従来からのオフィスの中心地であり、現在でも銀行、生命・損害保険会社をはじめとする金融機関や各種

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

一般企業等が多数立地する業務商業地域が形成されています。また、本物件は、最寄りの Osaka Metro「本町」駅から徒歩約 3 分に立地し、「本町」駅は御堂筋線、中央線、四つ橋線の地下鉄 3 路線が乗り入れ、「梅田」駅、「なんば」駅等の主要各駅のアクセスに優れるほか、新幹線（「新大阪」駅）、空港（大阪国際空港（伊丹空港）、関西国際空港）といった広域交通拠点へのアクセスも相応に認められ、国内で広く事業展開を行う有力企業や世界的な事業展開を行うグローバル企業にとって、訴求力が高い立地となっています。

② 物件特性

本物件は、総合設計制度の適用を受けた超高層建物であり、花崗岩、ガラスカーテンウォールを採用した外壁、天井高 8.5mによる開放感と重厚感のあるエントランスロビー等が施工された 2011 年竣工の大規模ビルとなっています。オフィス各階は、基準階床面積 400 坪超の無柱空間で 5 区画に分割可能であり、また天井高約 2,800㎜ 及びレイアウトフリーな通信配線を備え、近時のハイグレードビルのテナントニーズに対応しうる建物条件となっています。また、本物件は、西・東面の縦ルーバー設置、遮熱高断熱層ガラスの採用により日射負荷を軽減し、熱効率が高められているなど、環境配慮型オフィスビルであり、既保有部分については DBJ Green Building 認証（注 1）の 5 段階評価の最高ランクに次ぐ「極めて優れた『環境・社会への配慮』がなされた建物」(「4 つ星」）の評価、CASBEE 不動産評価認証（注 2）の 4 段階評価の最高ランクである「S ランク（素晴らしい)」の評価を取得しています。この他、本物件は、災害対策として制震ブレースを各階に配置した制震構造で、高い耐震性能を備えるとともに、3 階に機械室を設置し、水害を意識するテナント企業の BCP（事業継続性）に対する配慮がなされています。

(4) プライムメゾン三田綱町

① 立地特性

本物件は、港区の中心部に位置し、東京メトロ南北線及び都営大江戸線「麻布十番」駅から徒歩約 6 分、都営大江戸線「赤羽橋」駅、東京メトロ南北線及び都営三田線「白金高輪」駅から徒歩圏内と交通利便性に優れています。江戸時代には大名屋敷や御家人の屋敷が並び、現在は高級住宅地が広がり、周辺には大学、大使館、迎賓館等が立地し、都心部でありながら、閑静な住宅地域である緑豊かなエリアに立地するとともに、広域避難場所や地域防災拠点へ徒歩でアクセス可能であり、防災にも配慮した立地となっています。また、「東京」駅周辺のビジネスエリアに 20 分程度でアクセスできるほか、徒歩 10 分圏には、「麻布十番商店街」を中心に小売店舗・飲食店等が集積しており、周辺にはスーパーマーケットなどの生活施設のほか医療機関や公共施設等が存し、生活利便性にも優れた良好な居住環境を有しています。

② 物件特性

本物件は、地上 5 階建て、全 18 戸で構成され、ホテルライクな共用部を有し、室内は最大 2,500㎜ の天井高によって高級感ある空間を実現しています。部屋タイプは 1LDK が 4 戸、2LDK が 9 戸、2SLDK が 1 戸、3LDK が 4 戸となっています。設備についてはバッグやポケット等にキーを入れたままでも解錠できるハンズフリー機能付きのスマートキーシステム、キッチンにおける静音シンクを採用し、機能性に配慮した設計となっており、オートロック、宅配ボックス等を備えるなど、利便性及び居住環境を志向する所得水準の高い DINKS 世帯又はファミリー層を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれます。また、本物件は、複層ガラスや、手元止水機能付きシャワーヘッドが採用されており、省エネ等に配慮した設備を備えているほか、TV モニター付インターフォン及び防犯カメラが設置され、エントランスや住戸への入室だけでなく、エレベーターの利用もセキュリティで管理されている 3 重のセキュリティシステムを採用しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(5)　プライムメゾン本郷

①　立地特性

本物件は、都営三田線及び都営大江戸線「春日」駅徒歩約 4 分、都営大江戸線及び東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅徒歩約 5 分、都営三田線「水道橋」駅徒歩約 7 分であり、3 駅 3 路線が利用可能と交通利便性に優れるほか、文京区の指定する避難所である「本郷小学校」まで徒歩約 4 分と防災性にも優れています。また、本物件の所在する本郷エリアは、都心中心部の商業エリアに隣接し、周辺にオフィスも立地しているほか「東京」駅周辺の業務エリアへ電車で 7 分とアクセスに優れており、かつて由緒ある武家屋敷エリアであったことや、明治に入り「東京大学」が開設されたことで文教地区としてのイメージが定着しており、一定のステータスを有しています。

②　物件特性

本物件は、地上 14 階建て、1R・1K・1LDK からなる全 67 戸で構成されています。ホテルライクな内廊下、設備にはオートロック、保温浴槽、カウンターキッチン（一部住戸）を備えているほか、本物件の下層部に物販店舗が入居しており、高い生活利便性を有しています。これらのことから、利便性を志向する単身者が主な需要層として見込まれます。本物件は、複層ガラスや省エネ基準を満たすエアコン機器が標準装備されており、省エネ等に配慮しているほか、1 階共用部分には防災備蓄倉庫が設置されています。また、TV モニター付インターフォン及び防犯カメラが設置され、こじ開け対策機能付き錠が採用されています。

(6)　プライムメゾン蔵前

①　立地特性

本物件は、都営浅草線「蔵前」駅から徒歩約 3 分、都営大江戸線「蔵前」駅から徒歩約 6 分に立地し地下鉄 2 路線が利用可能であり、周辺には商業施設・公共施設・公園等があるなど生活利便性に優れているほか、中高層の事務所ビル、マンション、戸建住宅等が立ち並ぶ商住混在地域に立地し、近年業務エリアとして注目されている日本橋エリアに都営浅草線「蔵前」駅から電車で 10 分程度でアクセスが可能であるなど都心接近性も有しています。本物件の立地するエリアは、江戸通り沿いを中心に玩具・人形・花火・装飾品等を扱う問屋街として発展してきた地域ですが、近年はそのイメージが変化しつつあり、鉄道等の交通アクセスにも優れることから住宅地としての魅力を増しているほか、台東区の指定する避難場所である「蔵前小学校」と隣接しており防災性にも優れた地域です。

②　物件特性

本物件は、地上 14 階建て、1R・1K・1LDK からなる全 65 戸で構成され、ホテルライクな内廊下となっている共用部や、TV モニター付インターフォン、防犯カメラ、エントランスや住戸だけでなくエレベーター利用も制限することのできるセキュリティシステムを含むオートロック、上質な風合いと手入れしやすさを両立させる人造大理石を用いたキッチンボードを備えるなど生活利便性に配慮しています。本物件は、複層ガラスや省エネ基準を満たすエアコン機器が標準装備されており、省エネ等に配慮しているほか、都心接近性や良好な居住環境から、それらを志向する単身者を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれます。

(7)　エスティメゾン横浜青葉台ノース

①　立地特性

本物件は、東急田園都市線「青葉台」駅から徒歩約 10 分に立地し、同駅からは「渋谷」駅・「大手町」

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

駅へ乗り換えなしのダイレクトアクセスが可能であり、また、JR 東海道新幹線の他 2 路線が乗り入れる「新横浜」駅や 8 路線が乗り入れる「横浜」駅へのアクセスも良好となっているほか、付近には大型商業施設や大規模な公園が所在するなど生活利便性や居住の快適性を有しています。また、行政に指定されている広域避難場所である「桜台公園」まで徒歩約 7 分、地域防災拠点である「青葉台中学校」にも隣接しており、防災に配慮した立地となっています。本物件の所在する横浜市青葉区は横浜市の北西端に位置し、1966 年の東急田園都市線の開通以降、ベッドタウンとして発展してきた地域であり、渋谷エリア・大手町エリアや横浜方面へのアクセスに優れる閑静な住宅地域です。

② 物件特性

本物件は、地上 3 階建て、3LDK からなる全 32 戸で構成され、設備には独立洗面台、シューズインクローゼット、TV モニター付インターフォン、防犯カメラ、オートロックを備えています。また、本物件は、複層ガラスや省エネ基準を満たすエアコン機器が標準装備されており、省エネ等に配慮しています。都心接近性、生活利便性及び良好な居住環境を重視するファミリー層を中心とした需要が見込まれており、十分な競争力を持つと考えられます。また、本物件は取得時点において信用力の高いテナントに長期間で一括賃貸されており、将来にわたり安定的なキャッシュフローが期待できると見込まれます。

本投資法人は、各取得予定資産の各賃借人について、2019 年 1 月 28 日付「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。各取得予定資産の貸借についての詳細は、下記「3. 取得予定資産及び貸借の内容」をご参照ください。

(注1) DBJ Green Building認証は、環境・社会への配慮がなされた不動産を対象に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、5段階評価に基づく認証を行う制度であり、評価ランクの定義は、以下のとおりです。

国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物
極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物
優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物
十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物

(注2) CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/「建築環境総合性能評価システム」)は、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。CASBEE不動産評価は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「1.エネルギー/温暖化ガス」、「2.水」、「3.資源利用/安全」、「4.生物多様性/敷地」及び「5.屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、それにより、「Sランク（素晴らしい）」、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」又は「Bランク（必須項目を満足）」の格付が付与されます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産及び貸借の内容

(1) 赤坂ガーデンシティ

特定資産の概要		
物件名称		赤坂ガーデンシティ
取得予定日		2019年6月10日
特定資産の種類		信託受益権の準共有持分65.45％（注1）
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間		2006年7月28日から2029年6月30日まで（予定）
取得予定価格		28,700百万円
鑑定評価額（価格時点）		29,900百万円（2019年4月1日）（注2）
所在地（住居表示）		東京都港区赤坂四丁目15番1号
土地	地番	東京都港区赤坂四丁目1500番1
	敷地面積	6,888.97㎡
	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	建蔽率	80・60％
	容積率	700・500・400・300％
	所有形態	敷地権（共有持分）（注1）
建物	用途	事務所、店舗
	竣工年月	2006年1月
	構造／階数	S造・SRC造・RC造/地下2階・地上19階（注1）
	延床面積	46,776.76㎡
	所有形態	区分所有権（注1）
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		12,472.79㎡（注3）
賃貸面積		12,275.27㎡（注3）
稼働率		98.4％（注3）
テナント数		1（18）
月額賃料		103,841千円（注2）
敷金・保証金		936,227千円（注2）
PM会社		ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社（予定）
ML会社（ML種別）		積水ハウス株式会社（予定）（パススルー型）
契約期間		2019年6月10日から2029年6月30日まで（予定）
建物状況調査の概要（注4）		
再調達価格		5,872百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	16,146千円
調査会社		株式会社東京建築検査機構

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地震ＰＭＬ評価の概要	
Ｐ　Ｍ　Ｌ　値	1.59％
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	株式会社日本設計
構　造　設　計　者	株式会社日本設計
施　工　者	鹿島建設株式会社
確　認　検　査　機　関	日本ERI株式会社・財団法人日本建築センター
特記事項	
・積水ハウス、本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社との間で、準共有者間協定書（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。 本協定の概要は、以下のとおりです。 (a) 積水ハウス又は本投資法人が準共有持分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、譲渡の条件及びその他当該譲渡関連の情報を他の当事者（以下、本項目において「相手方」といいます。）に対して書面により通知しなければならず、相手方が準共有持分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、第三者との間で準共有持分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、第三者に対して準共有持分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第三者に有利な内容であってはなりません。 (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、その保有する準共有持分を有償で譲渡するよう請求することができます。 (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準共有持分を第三者に譲渡し、移転し、担保を設定し、その他処分をするには、相手方の事前の書面による同意を得なければなりません。 (d) 積水ハウス又は本投資法人が準共有持分の一部を相手方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対象となる準共有持分割合の限度で承継させます。 (e) 信託財産の処分、担保権等の設定、本物件等に係る一定金額以上の修繕工事費の支出、本物件等に関して信託受託者が締結している契約の変更等については、積水ハウス及び本投資法人の合意が必要となります。 (f) 本物件等の共有持分が現物で受託者から受益者に返還される場合には、当該返還の日から5年間、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）第256条に基づく本物件全体の分割を請求しないことが合意されます。 ・本物件の一部を本資産運用会社が借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）第38条に基づく定期建物賃貸借契約により賃借（賃貸借契約期間：2018年2月1日から2021年1月31日まで）しています。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

権利関係図（専有部分）

（注 1） 本投資法人は、「赤坂ガーデンシティ」の建物のうち、地下 1 階から 4 階まで及び 11 階から 19 階までの専有部分の全てに係る区分所有権（以下「赤坂ガーデンシティ区分所有権部分」といいます。）とそれに伴う敷地権（敷地権割合：1,000,000 分の 662,768（約 66.3%））に係る不動産信託受益権の準共有持分 65.45%を取得する予定です。

（注 2） 「鑑定評価額」、「月額賃料」及び「敷金・保証金」は、本投資法人が取得する予定の準共有持分 65.45%に対応する数値を記載しています。

（注 3） 「賃貸可能面積」は、上記（注 1）に記載する本投資法人が取得予定の不動産信託受益権の準共有持分の対象となる区分所有権に係る各専有部分の賃貸可能面積に本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権の準共有持分割合である 65.45%を乗じた面積をそれぞれ小数第 3 位を四捨五入して合計した数値を記載しています。なお、「稼働率」の算定に係る「賃貸面積」は、エンドテナントとの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に本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権の準共有持分割合である 65.45%を乗じた面積を小数第 3 位を四捨五入して合計した数値を使用していますが、当該区分所有権全体における賃貸可能面積は 19,056.98 ㎡、賃貸面積は 18,755.20 ㎡となっています。

（注 4） 「建物状況調査の概要」の各欄の数値は、物件全体の数値を基に、本投資法人が取得する予定の準共有持分 65.45%に対応する数値をそれぞれ記載しています。

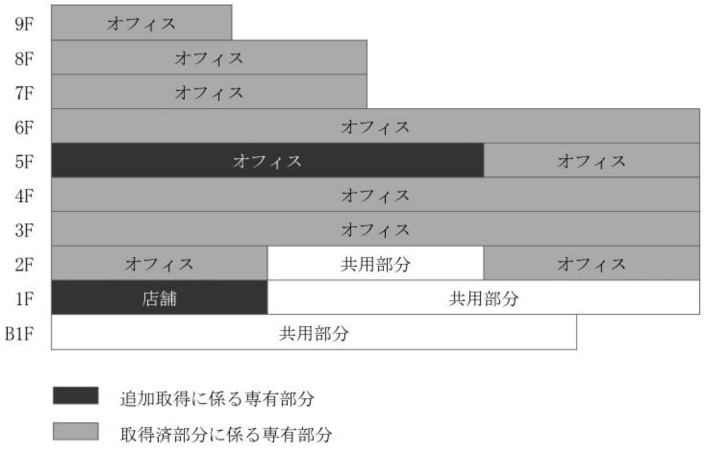
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2)　ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）

特定資産の概要		
物件名称		ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）
取得予定日		2019年6月10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）
信託契約期間		2019年6月10日から2024年12月2日まで（予定）
取得予定価格		12,350百万円
鑑定評価額（価格時点）		15,000百万円（2019年4月1日）（注1）
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㎡
	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
	建蔽率	80・60・60%
	容積率	500・300・200%
	所有形態	敷地権（共有持分）（注2）
建物	用途	事務所、店舗（注3）
	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㎡
	所有形態	区分所有権（注2）
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		7,341.65㎡（注4）
賃貸面積		7,341.65㎡（注4）
稼働率		100.0%
テナント数		1（11）
月額賃料		52,014千円
敷金・保証金		470,184千円
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）（パススルー型）
契約期間		2019年6月10日から2024年12月2日まで（予定）
建物状況調査の概要（注5）		
再調達価格		4,023百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	18,120千円
調査会社		ＳＯＭＰＯリスクマネジメント株式会社

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地震ＰＭＬ評価の概要	
Ｐ　Ｍ　Ｌ　値	0.82％
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	株式会社日建設計・大成建設株式会社
構　造　設　計　者	株式会社日建設計・大成建設株式会社
施　工　者	大成建設株式会社
確　認　検　査　機　関	日本ERI株式会社
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「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。）とガーデンシティ品川御殿山（第3回取得部分）に係る信託受託者（以下「信託受託者（第3回取得部分）」といいます。）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日付で、本物件のうち積水ハウスが保有する専有部分の全て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することに合意しています。 ・本日現在、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（第3回取得部分）及び本投資法人との間で、区分所有者間協定書が締結され、相互の優先交渉権等が合意されています（当該区分所有者間協定書の内容については、本投資法人が2017年5月9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）」をご参照ください。）。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（第3回取得部分）及び本投資法人は、本投資法人による当該信託受益権の取得後「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を本投資法人が保有することになることから、本物件の取得後、当該区分所有者間協定書を解約することに合意しています。	
権利関係図（専有部分）	



（注 1）「鑑定評価額」は本投資法人が追加で取得する予定の部分に関する鑑定評価額を記載しています。

（注 2）本投資法人が追加取得する区分は、建物のうち、1 階の専有部分の全て及び 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 734,166（約 19.0%））です。なお、追加取得後においては、本投資法人は「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有することになります。

（注 3）建物一棟全体の用途は、事務所、駐車場及び店舗です。

（注 4）「賃貸可能面積」は、本投資法人が追加で取得する予定の専有部分に係る賃貸可能面積を記載しており、「稼働率」の算定に係る「賃貸面積」は、エンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

に基づく賃貸面積のうち本投資法人が追加で取得する予定の専有部分に係る賃貸面積としています。
(注 5)「建物状況調査の概要」の各欄の数値は、物件全体の数値を基に、本投資法人が追加で取得する予定の敷地権割合に対応する金額を記載しています。

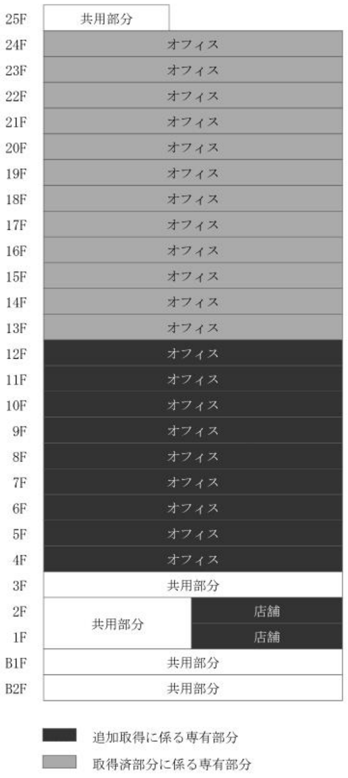
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3)　本町南ガーデンシティ（追加取得部分）

特定資産の概要		
物件名称		本町南ガーデンシティ（追加取得部分）
取得予定日		2019 年 6 月 10 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
信託契約期間		2000 年 9 月 22 日から 2029 年 6 月 30 日まで（予定）
取得予定価格		20,900 百万円
鑑定評価額（価格時点）		23,800 百万円（2019 年 4 月 1 日）（注 1）
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	地番	大阪府大阪市中央区北久宝寺町三丁目27番1他
	敷地面積	3,737.11 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	1,000%
	所有形態	敷地権（共有持分）（注 2）
建物	用途	事務所、店舗(注 3)
	竣工年月	2011 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 ㎡
	所有形態	区分所有権（注 2）
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		12,958.07 ㎡（注 4）
賃貸面積		12,958.07 ㎡（注 4）
稼働率		100.0%
テナント数		1（13）
月額賃料		89,671 千円
敷金・保証金		1,037,797 千円
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）（パススルー型）
契約期間		2019 年 6 月 10 日から 2024 年 12 月 2 日まで（予定）
建物状況調査の概要（注 5）		
再調達価格		6,906 百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	14,516 千円
調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地震ＰＭＬ評価の概要	
Ｐ　Ｍ　Ｌ　値	2.28％
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	株式会社日建設計
構　造　設　計　者	株式会社日建設計
施　工　者	鴻池・大林共同企業体
確　認　検　査　機　関	財団法人日本建築センター
特記事項	
・本日現在、本物件は、建物一棟全てを信託財産とする1つの信託受益権を、専有部分の区分所有権を信託財産とする2つの信託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、積水ハウスが当該信託受益権（B号）をそれぞれ保有しています。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日付で、積水ハウスが保有する信託受益権（B号）を譲渡することに合意しています。 ・本日現在、積水ハウス、本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社との間で、受益者間協定書が締結され、積水ハウス及び本投資法人の間での相互の優先交渉権等が合意されています（当該受益者間協定書の内容については、本投資法人が2014年12月3日付で公表したプレスリリース「資産の取得完了に関するお知らせ」をご参照ください。）。本投資法人は、本物件の取得後「本町南ガーデンシティ」の全部を保有することになることから、本物件の取得後、2つの信託受益権を併合し、建物一棟全てを信託財産とする1つの信託受益権を保有する方針です。かかる方針に基づき、積水ハウス、本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社の間で、本投資法人による本物件の取得後、当該受益者間協定書を終了させることを合意しています。	
権利関係図（専有部分）	



（注 1）「鑑定評価額」は、本投資法人が追加で取得する予定の部分に関する鑑定評価額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

（注 2）本投資法人が追加取得する区分は、建物のうち、1 階から 12 階まで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：2,965,753 分の 1,295,807（約 43.7%））です。なお、追加取得後においては、本投資法人は「本町南ガーデンシティ」の全部を保有することになります。

（注 3）建物一棟全体の用途は、事務所、駐車場及び店舗です。

（注 4）「賃貸可能面積」は、本投資法人が追加で取得する予定の専有部分に係る賃貸可能面積を記載しており、「稼働率」の算定に係る「賃貸面積」は、エンドテナントとの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うち本投資法人が追加で取得する予定の専有部分に係る賃貸面積としています。

（注 5）「建物状況調査の概要」の各欄の数値は、物件全体の数値を基に本投資法人が追加で取得する予定の敷地権割合に対応する金額を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) プライムメゾン三田綱町

特定資産の概要		
物件名称		プライムメゾン三田綱町
取得予定日		2019年6月10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）
信託契約期間		2019年6月10日から2029年6月30日まで（予定）
取得予定価格		2,040百万円
鑑定評価額（価格時点）		2,160百万円（2019年4月1日）
所在地（住居表示）		東京都港区三田二丁目1番41号
土地	地番	東京都港区三田二丁目309番31
	敷地面積	807.08㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60％
	容積率	300％
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	竣工年月	2017年10月
	構造／階数	RC造/地下1階・地上5階
	延床面積	2,219.96㎡
	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		1,387.12㎡（住居賃貸可能戸数18戸）
賃貸面積		1,029.32㎡（住居賃貸戸数13戸）
稼働率		74.2％（注）
テナント数		1
月額賃料		6,980千円
敷金・保証金		13,960千円
PM会社		積和不動産株式会社（予定）
ML会社（ML種別）		積和不動産株式会社（予定）（パススルー型）
契約期間		2019年6月10日から2029年6月30日まで（予定）
建物状況調査の概要		
再調達価格		540百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	378千円
調査会社		株式会社東京建築検査機構

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地震ＰＭＬ評価の概要	
Ｐ　　Ｍ　　Ｌ　　値	7.23％
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	株式会社フォルム建築計画研究所
構　造　設　計　者	株式会社クロスファクトリー
施　　　工　　　者	馬淵建設株式会社
確　認　検　査　機　関	一般財団法人住宅金融普及協会
特記事項	
該当事項はありません。	

（注）2019 年 3 月末日現在の稼働率は 74.2％ですが、本物件の立地・建物のグレード・周辺地域における競合物件の状況・想定されるエンドテナント候補が望む住戸タイプとの整合性等を踏まえ検討を行った結果、今後リーシングを進め、稼働率を高めることが可能であると判断し、取得を決定しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(5)　プライムメゾン本郷

特定資産の概要		
物件名称		プライムメゾン本郷
取得予定日		2019年6月10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		2019年6月10日から2029年6月30日まで（予定）
取得予定価格		2,600百万円
鑑定評価額（価格時点）		2,700百万円（2019年4月1日）
所在地（住居表示）		東京都文京区本郷四丁目14番10
土地	地番	東京都文京区本郷四丁目30番1
	敷地面積	492.47㎡
	用途地域	商業地域・第一種住居地域
	建蔽率	80・60％
	容積率	600・300％
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、店舗
	竣工年月	2018年3月
	構造／階数	RC造/地下1階・地上14階
	延床面積	2,986.22㎡
	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		2,423.46㎡（住居賃貸可能戸数67戸）
賃貸面積		2,054.33㎡（住居賃貸戸数58戸）
稼働率		84.8％
テナント数		1
月額賃料		10,251千円
敷金・保証金		13,769千円
PM会社		積和不動産株式会社（予定）
ML会社（ML種別）		積和不動産株式会社（予定）（パススルー型）
契約期間		2019年6月10日から2029年6月30日まで（予定）
建物状況調査の概要		
再調達価格		752百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	1,640千円
調査会社		株式会社ERIソリューション

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地震ＰＭＬ評価の概要	
Ｐ　Ｍ　Ｌ　値	3.48％
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	有限会社中村彰建築研究室
構　造　設　計　者	株式会社ティーケー設計
施　工　者	馬淵建設株式会社
確　認　検　査　機　関	ビューローベリタスジャパン株式会社
特記事項	
該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(6)　プライムメゾン蔵前

特定資産の概要		
物件名称		プライムメゾン蔵前
取得予定日		2019年6月10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）
信託契約期間		2019年6月10日から2029年6月30日まで（予定）
取得予定価格		2,190百万円
鑑定評価額（価格時点）		2,260百万円（2019年4月1日）
所在地（住居表示）		東京都台東区蔵前四丁目18番18
土地	地番	東京都台東区蔵前四丁目8番7
	敷地面積	474.18㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80％
	容積率	500％
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	竣工年月	2018年11月
	構造／階数	RC造/地上14階
	延床面積	2,887.15㎡
	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		2,259.40㎡（住居賃貸可能戸数65戸）
賃貸面積		1,390.66㎡（住居賃貸戸数39戸）
稼働率		61.5％（注）
テナント数		1
月額賃料		6,145千円
敷金・保証金		5,721千円
PM会社		積和不動産株式会社（予定）
ML会社（ML種別）		積和不動産株式会社（予定）（パススルー型）
契約期間		2019年6月10日から2029年6月30日まで（予定）
建物状況調査の概要		
再調達価格		692百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	162千円
調査会社		株式会社東京建築検査機構

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地震ＰＭＬ評価の概要	
Ｐ　Ｍ　Ｌ　値	2.72％
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	株式会社 Add 設計工房
構　造　設　計　者	株式会社剣建築設計事務所
施　工　者	馬淵建設株式会社
確　認　検　査　機　関	株式会社Ｊ建築検査センター
特記事項	
該当事項はありません。	

（注）2019 年 3 月末日現在の稼働率は 61.5％ですが、本物件の立地・建物のグレード・周辺地域における競合物件の状況・想定されるエンドテナント候補が望む住戸タイプとの整合性等を踏まえ検討を行なった結果、今後リーシングを進め、稼働率を高めることが可能であると判断し、取得を決定しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(7)　エスティメゾン横浜青葉台ノース

特定資産の概要		
物件名称		エスティメゾン横浜青葉台ノース
取得予定日		2019年6月10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）
信託契約期間		2019年6月10日から2029年6月30日まで（予定）
取得予定価格		1,360百万円
鑑定評価額（価格時点）		1,460百万円（2019年4月1日）
所在地（住居表示）		神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目28番地8
土地	地番	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目28番8
	敷地面積	1,775.45㎡
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	60％
	容積率	150％
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	竣工年月	2018年7月
	構造／階数	RC造/地下1階・地上3階
	延床面積	2,723.24㎡
	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		2,723.24㎡（住居賃貸可能戸数32戸）
賃貸面積		2,723.24㎡（住居賃貸戸数32戸）
稼働率		100.0％
テナント数		1
月額賃料		6,091千円
敷金・保証金		18,274千円
PM会社		積和不動産株式会社（予定）
ML会社（ML種別）		積和不動産株式会社（予定）（パススルー型）
契約期間		2019年6月10日から2029年6月30日まで（予定）
建物状況調査の概要		
再調達価格		736百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	1,600千円
調査会社		株式会社ERIソリューション

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

地震ＰＭＬ評価の概要	
Ｐ　Ｍ　Ｌ　値	9.64％
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	積水ハウス株式会社
構　造　設　計　者	株式会社東都設計
施　工　者	積水ハウス株式会社
確　認　検　査　機　関	ビューローベリタスジャパン株式会社
特記事項	
該当事項はありません。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【上記表の記載事項の説明】

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。

⑤「所在地（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。）上の表示に基づき地番（複数ある場合にはそのうち一地番）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。

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。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。

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の種類を、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の種類を、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。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。

⑫「竣工年月」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、区分所有建物の専有部分又は建物の共有持分を取得する場合についても、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

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。なお、区分所有建物の専有部分又は建物の共有持分を取得する場合についても、一棟の建物全体の床面積を記載しています。

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、本投資法人が信託受益権を取得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。

⑰「賃貸可能面積」は、取得予定資産について、2019 年 3 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、取得予定資産について、2019 年 3 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、取得予定資産に係る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、各取得予定資産について、2019 年 3 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物件毎の賃貸借契約上のテナント数（ただし、本日現在において、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。また、用途がオフィスビルに区分される物件につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当該物件に係るエンドテナント数の合計（当該物件の取得が追加取得である場合には、本投資法人が追加で取得する予定の専有部分に係るエンドテナント数の合計）を括弧書きで記載しています。なお、「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、各取得予定資産について、2019 年 3 月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料の額は、2019 年 3 月末日現在適用される金額を用いています。また、かかる賃貸借契約において、賃料の額が売上に連動する、いわゆる売上歩合賃料の

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

定めがある場合には、月額賃料の額は、売主から提供を受けた情報に基づく、2018 年 4 月から 2019 年 3 月までの期間の実績の売上高に照らして本投資法人が算出した、各月の月額賃料の平均額（ただし、当該期間内においてフリーレント又はレントホリデーの適用がある場合には、フリーレント又はレントホリデーの適用がある期間を除いた各月の月額賃料の平均額）を用いています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。以下同じです。

㉒「敷金・保証金」は、各取得予定資産について、2019 年 3 月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書に規定する敷金及び保証金の合計額（駐車場についての敷金は含みません。）につき、千円未満を切り捨てて記載しています。

㉓「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。

㉔「ML 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「ML 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、取得予定日から各取得予定資産の取得時に有効となる予定の各賃貸借契約（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）に規定された賃貸借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。ただし、建物状況調査報告書に年平均の記載がない場合は、建物状況調査報告書に記載されている 12 年間の修繕・更新費用の合計に基づき、本資産運用会社にて年平均額を算出し千円未満を切り捨てて記載しています。

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にとどまり、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 値」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、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。また、当該取得予定資産が共有（不動産信託受益権の準共有を含みます。）又は区分所有物件である場合には、併せて、権利関係を簡易な図で説明したもの（権利関係図）を記載しています。

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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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	代表取締役社長　仲井　嘉浩
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（2019年1月末日現在）
⑥	設立年月	1960年8月
⑦	純資産	1,196,923百万円（連結）（2019年1月末日現在）
⑧	総資産	2,413,053百万円（連結）（2019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）（9.16%） 積水化学工業株式会社（6.13%） 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）（5.32%） （いずれも2019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 5.18%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	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14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、スポンサー・サポート契約及び投資口の保有に関する覚書を、本投資法人との間で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り、関連当事者に該当します。

5. 物件取得者等の状況

(1) 赤坂ガーデンシティ

	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	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」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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5月	—

(2)　ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）、本町南ガーデンシティ（追加取得部分）、プライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前、エスティメゾン横浜青葉台ノース

	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」をご参照ください。	—
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、前述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、積水ハウスとの間で取得予定資産に係る信託受益権（準共有持分）譲渡契約の締結にあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続（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。

また、本投資法人は、取得予定資産のうち赤坂ガーデンシティ、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）及び本町南ガーデンシティ（追加取得部分）については、積水ハウスを賃借人（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、ガーデンシティ品川御殿山（追加取得部分）及び本町南ガーデンシティ（追加取得部分）については、併せて同社にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定であり、取得予定資産のうちプライムメゾン三田綱町、プライムメゾン本郷、プライムメゾン蔵前及びエスティメゾン横浜青葉台ノースについては、利害関係人等に該当し、かつ利害関係者にも該当する積和不動産株式会社を賃借人（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予定です。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。

8.　今後の見通し

本日付で、別途公表したプレスリリース「2019年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年4月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

9.　鑑定評価書の概要

（1）　赤坂ガーデンシティ

物件名称	赤坂ガーデンシティ
鑑定評価額	29,900,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2019 年 4 月 1 日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	29,900,000	DCF 法による収益価格を重視して、直接還元法による収益価格を関連づけて決定
直接還元法による価格	30,800,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	1,347,322	
可能総収益	1,418,229	現行賃料と新規賃料等を勘案した貸室賃料収入（共益費収入を含む）・水道光熱費収入・その他収入（共用部使用料）を計上
空室等損失等	▲70,907	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率（空室率）を設定したうえで査定
運営費用	304,847	
維持管理費	95,791	現行の管理費を基に過去の実績、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	61,141	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	3,513	今後発生が見込まれる専有部分の小規模修繕費として建物の経年等を踏まえた査定値を計上（共用部分の小規模修繕費は管理費に含まれており、過去の実績やエンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額を検討した結果、追加計上は不要と判断）
PMフィー	16,822	現行の契約条件や類似不動産の報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	26,675	類似不動産の費用水準等を参考に、想定したテナント平均回転期間等に基づき査定
公租公課	99,465	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	1,360	直近の実額を計上
その他費用	79	共用部使用料を計上
運営純収益（NOI）	1,042,475	
一時金の運用益	10,670	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	▲5,271	今後発生が見込まれる専有部分の資本的支出として建物の経年等を踏まえた査定値を計上（共用部分の資本的支出は管理組合による駐車場運営により積み立てられており、過去の実績やエンジニアリング・レポートによる大規模修繕・更新費用見積額を検討した結果、追加計上は不要と判断）
純収益（NCF）	1,047,874	
還元利回り	3.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	29,500,000	
割引率	3.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	31,100,000	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土地比率	90.0%	
建物比率	10.0%	

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定

（注）上記表中の「鑑定評価額」及び「各試算価格等の金額」は、本投資法人が取得する予定の不動産信託受益権の準共有持分65.45%に対応する金額を記載しています。千円単位で記載しているため、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	9,005円/㎡（29,769円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	8,459円/㎡（27,966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．取得予定資産及び貸借の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2)　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（追加取得部分）
鑑定評価額	15,000,000,000 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	2019 年 4 月 1 日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	15,000,000	DCF 法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格からの検証を行い、収益価格を試算
直接還元法による価格	15,600,000	
運営収益	713,573	
可能総収益	735,318	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	▲21,744	中長期的に安定的であると認められる空室率を査定し計上
運営費用	194,818	
維持管理費	45,305	過年度実績額等に基づき計上
水道光熱費	51,967	過年度実績額等に基づき計上
修繕費	7,813	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
PMフィー	9,202	類似不動産の水準、現行契約条件等を参考に査定
テナント募集費用等	5,568	想定入替率、類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上
公租公課	55,890	実績額に基づき査定し計上
損害保険料	804	類似不動産の保険料を参考に査定し計上
その他費用	18,265	過年度実績額等に基づき計上
運営純収益（NOI）	518,755	
一時金の運用益	6,514	運用利回りを 1.0%と査定し運用益を計上
資本的支出	▲10,849	類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートの平均更新費に基づき査定
純収益（NCF）	514,420	
還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案し査定
DCF 法による価格	14,800,000	
割引率	3.0%	類似不動産の取引事例、対象不動産の個別性、投資家に対するヒアリング等を参考に査定
最終還元利回り	3.5%	類似不動産の取引事例、投資利回りの将来動向、対象不動産の個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
積算価格	19,000,000	
土地比率	82.8%	
建物比率	17.2%	

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主たる需要者は収益性及び投資採算性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定

(注) 上記表中の金額は、千円単位で記載しているため、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	7,819 円/㎡（25,848 円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	7,085 円/㎡（23,421 円/坪）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(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．取得予定資産及び貸借の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3)　本町南ガーデンシティ（追加取得部分）

物件名称	本町南ガーデンシティ（追加取得部分）
鑑定評価額	23,800,000,000 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	2019 年 4 月 1 日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	23,800,000	DCF 法による収益価格を中心に直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	24,600,000	標準的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	1,157,175	
可能総収益	1,220,021	周辺の賃貸マーケットを考慮した市場賃料を基に査定した標準的な貸室賃料収入のほか、駐車場収入等その他収入を計上
空室等損失等	▲62,845	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	259,859	
維持管理費	61,633	契約額に基づき、過去の実績値、類似不動産の水準による検証を行い査定
水道光熱費	68,205	対象不動産及び類似不動産の実績等に基づき査定
修繕費	4,355	エンジニアリング・レポートの平均修繕費を基に、類似不動産の水準による検証を行い計上
PMフィー	12,000	契約に基づき、類似不動産の水準による検証を行い計上
テナント募集費用等	9,219	想定入替率及び地域の水準を勘案したテナント募集費用を基に査定
公租公課	102,649	2018 年度実績額を基に計上
損害保険料	1,381	契約額を標準に、類似不動産の水準による検証を行い計上
その他費用	415	町会費等について過去の実績額に基づき計上
運営純収益（NOI）	897,315	
一時金の運用益	10,863	近時の金融資産利回りを参考にした運用利回りを基に査定
資本的支出	▲21,750	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）	886,429	
還元利回り	3.6%	類似不動産の取引利回り水準、不動産投資家の期待利回りを参考に、対象不動産の個別性を勘案し査定
DCF 法による価格	23,400,000	
割引率	3.3%	類似不動産の取引利回り水準、金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味した利回りに基づき査定
最終還元利回り	3.8%	類似不動産の取引事例、保有期間満了後の経済動向及び純収益の変動、予測の不確実性等を勘案し査定
積算価格	22,100,000	
土地比率	74.7%	
建物比率	25.3%	

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の典型的な需要者の価格形成プロセスを反映した収益価格の妥当性を認め、収益価格により鑑定評価額を決定

(注) 上記表中の金額は、千円単位で記載しているため、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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

※ 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	7,345円/㎡（24,282円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	6,920円/㎡（22,877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．取得予定資産及び貸借の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) プライムメゾン三田綱町

物件名称	プライムメゾン三田綱町
鑑定評価額	2,160,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2019年4月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,160,000	DCF法による収益価格を重視して、直接還元法による収益価格を関連づけて決定
直接還元法による価格	2,200,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	115,690	
可能総収益	124,049	現行賃料と新規賃料等を勘案した貸室賃料収入（共益費収入を含む）・駐車場収入・その他収入（礼金等・更新料・バイク置場収入・自転車登録料）を計上
空室等損失等	▲8,359	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率（空室率）を設定したうえで査定
運営費用	26,589	
維持管理費	4,994	現行の建物維持管理契約、過去の実績、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	2,372	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,852	今後発生が見込まれる小規模修繕費、原状回復費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上 原状回復費については、過去の実績や類似物件の実績等に基づき査定
PMフィー	3,309	現行の契約条件や類似不動産の報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	5,376	類似不動産の費用水準等を参考に、想定したテナント平均回転期間等に基づき査定
公租公課	7,442	直近の評価証明等に基づく査定値を計上
損害保険料	53	直近の実額を計上
その他費用	191	インターネット利用料、町会費を計上
運営純収益（NOI）	89,101	
一時金の運用益	181	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	▲1,401	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上
純収益（NCF）	87,881	
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	2,140,000	
割引率	3.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	4.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	2,330,000	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土　　地　　比　　率	75.5%	
建　　物　　比　　率	24.5%	

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定

(注) 上記表中の金額は、千円単位で記載しているため、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	6,800円/㎡（22,479円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	6,781円/㎡（22,417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.取得予定資産及び貸借の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(5) プライムメゾン本郷

物件名称	プライムメゾン本郷
鑑定評価額	2,700,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2019 年 4 月 1 日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,700,000	DCF 法による収益価格を重視して、直接還元法による収益価格を関連づけて決定
直接還元法による価格	2,710,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	140,597	
可能総収益	148,662	現行賃料と新規賃料等を勘案した貸室賃料収入（共益費収入を含む）・駐車場収入・その他収入（礼金等・更新料・バイク置場使用料・自転車登録料）を計上
空室等損失等	▲8,065	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率（空室率）を設定したうえで査定
運営費用	29,894	
維持管理費	7,852	現行の建物維持管理契約、過去の実績、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,663	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	3,573	今後発生が見込まれる小規模修繕費、原状回復費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上 原状回復費については、過去の実績や類似物件の実績等に基づき査定
PMフィー	4,058	現行の契約条件や類似不動産の報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	4,132	類似不動産の費用水準等を参考に、想定したテナント平均回転期間等に基づき査定
公租公課	7,990	直近の評価証明等に基づく査定値を計上
損害保険料	74	直近の実額を計上
その他費用	552	町会費・インターネット利用料を計上
運営純収益（NOI）	110,703	
一時金の運用益	145	運用利回りを 1.0％として査定
資本的支出	▲2,545	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上。
純収益（NCF）	108,303	
還元利回り	4.0％	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF 法による価格	2,690,000	
割引率	3.8％	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	4.2％	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	2,940,000	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土　　地　　比　　率	71.4%	
建　　物　　比　　率	28.6%	

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定

(注) 上記表中の金額は、千円単位で記載しているため、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	4,849円/㎡（16,030円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,990円/㎡（16,496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.取得予定資産及び貸借の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(6) プライムメゾン蔵前

物件名称	プライムメゾン蔵前
鑑定評価額	2,260,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2019 年 4 月 1 日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,260,000	DCF 法による収益価格を重視して、直接還元法による収益価格を関連づけて決定
直接還元法による価格	2,280,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	121,592	
可能総収益	126,821	現行賃料と新規賃料等を勘案した貸室賃料収入（共益費収入を含む）・駐車場収入・その他収入（礼金等・更新料・バイク置場使用料・自転車登録料）を計上
空室等損失等	▲5,229	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率（空室率）を設定したうえで査定
運営費用	26,997	
維持管理費	6,778	現行の建物維持管理契約、過去の実績、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,301	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,790	今後発生が見込まれる小規模修繕費、原状回復費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上 原状回復費については、過去の実績や類似物件の実績等に基づき査定
PMフィー	3,492	現行の契約条件や類似不動産の報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	4,738	類似不動産の費用水準等を参考に、想定したテナント平均回転期間等に基づき査定
公租公課	8,440	直近の評価証明等に基づく査定値を計上
損害保険料	68	直近の実額を計上
その他費用	390	インターネット利用料を計上
運営純収益（NOI）	94,595	
一時金の運用益	90	運用利回りを 1.0％として査定
資本的支出	▲1,126	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上
純収益（NCF）	93,559	
還元利回り	4.1％	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF 法による価格	2,250,000	
割引率	3.9％	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	4.3％	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	2,030,000	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定

(注) 上記表中の金額は、千円単位で記載しているため、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	4,434円/㎡（14,658円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,419円/㎡（14,607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.取得予定資産及び貸借の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(7) エスティメゾン横浜青葉台ノース

物件名称	エスティメゾン横浜青葉台ノース
鑑定評価額	1,460,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2019年4月1日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,460,000	DCF法による収益価格を重視して、直接還元法による収益価格を関連づけて決定
直接還元法による価格	1,470,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	78,310	
可能総収益	78,310	現行賃料と新規賃料等を勘案した貸室賃料収入・駐車場収入を計上
空室等損失等	－	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率（空室率）を設定したうえで査定 なお、本件は一括賃貸であり、現行の定期建物賃貸借契約の内容や、テナントの属性等を総合的に勘案し、テナントの入替はないものと想定
運営費用	10,910	
維持管理費	－	テナント負担であるため計上しない
水道光熱費	－	テナント負担であるため計上しない
修繕費	1,587	今後発生が見込まれる小規模修繕費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる修繕費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上 なお、原状回復費については、テナント負担であるため計上しない
PMフィー	979	予定契約条件や類似不動産の報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	－	一括賃貸であり、テナントの入替はないものと想定するため計上しない
公租公課	8,272	直近の評価証明等に基づく査定値を計上
損害保険料	72	直近の実額を計上
その他費用	－	計上しない
運営純収益（NOI）	67,400	
一時金の運用益	196	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	▲1,260	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリング・レポートによる更新費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上
純収益（NCF）	66,336	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	1,460,000	
割引率	4.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	4.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

積　算　価　格	1,710,000	
土　地　比　率	62.0％	
建　物　比　率	38.0％	

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定

(注) 上記表中の金額は、千円単位で記載しているため、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	2,237 円/㎡（7,395 円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	2,237 円/㎡（7,395 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．取得予定資産及び貸借の内容」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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料１　取得予定資産の物件写真及び周辺地図

（1）赤坂ガーデンシティ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 本町南ガーデンシティ（追加取得部分）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) プライムメゾン三田綱町

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(5) プライムメゾン本郷

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(6) プライムメゾン蔵前

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(7) エスティメゾン横浜青葉台ノース

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 (注3) （百万円）	投資比率 (注4) （％）
R-001	エスティメゾン銀座	東京都中央区	2018年5月1日	6,540	1.2
R-002	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区	2018年5月1日	1,790	0.3
R-003	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,040	0.4
R-004	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2018年5月1日	873	0.2
R-005	エスティメゾン神田	東京都千代田区	2018年5月1日	1,610	0.3
R-006	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区	2018年5月1日	1,590	0.3
R-007	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区	2018年5月1日	2,190	0.4
R-008	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市	2018年5月1日	2,400	0.5
R-009	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市	2018年5月1日	2,110	0.4
R-010	エスティメゾン亀戸	東京都江東区	2018年5月1日	1,580	0.3
R-011	エスティメゾン目黒	東京都目黒区	2018年5月1日	1,060	0.2
R-012	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区	2018年5月1日	1,630	0.3
R-013	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市	2018年5月1日	2,970	0.6
R-014	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市	2018年5月1日	931	0.2
R-015	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,060	0.2
R-016	エスティメゾン五反田	東京都品川区	2018年5月1日	3,110	0.6
R-017	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2018年5月1日	2,720	0.5
R-018	エスティ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	エスティメゾン南麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,250	0.2
R-020	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,080	0.2
R-021	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	2018年5月1日	1,910	0.4
R-022	エスティメゾン麻布十番	東京都港区	2018年5月1日	2,690	0.5
R-023	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区	2018年5月1日	937	0.2
R-024	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区	2018年5月1日	790	0.1
R-025	エスティメゾン東品川	東京都品川区	2018年5月1日	2,390	0.5
R-026	エスティ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	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区	2018年5月1日	1,050	0.2
R-028	エスティメゾン千駄木	東京都文京区	2018年5月1日	698	0.1
R-029	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2018年5月1日	2,090	0.4
R-030	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,400	0.5
R-031	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市	2018年5月1日	821	0.2
R-032	エスティメゾン三軒茶屋	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	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2018年5月1日	785	0.1

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 (注3) （百万円）	投資比率 (注4) (%)
R-037	エスティメゾン板橋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	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区	2018年5月1日	1,260	0.2
R-040	エスティメゾン武蔵小金井	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
R-045	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区	2018年5月1日	1,930	0.4
R-046	エスティメゾン笹塚	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	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,050	0.2
R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	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	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,580	0.3
R-052	エスティメゾン千石	東京都文京区	2018年5月1日	1,360	0.3
R-053	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区	2018年5月1日	2,270	0.4
R-054	エスティメゾン戸越	東京都品川区	2018年5月1日	1,770	0.3
R-055	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,680	0.3
R-056	エスティメゾン白金台	東京都品川区	2018年5月1日	2,400	0.5
R-057	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区	2018年5月1日	1,680	0.3
R-058	エスティメゾン元麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,540	0.3
R-059	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区	2018年5月1日	861	0.2
R-060	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	2018年5月1日	1,030	0.2
R-061	エスティメゾン中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,870	0.4
R-062	エスティメゾン新中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,020	0.2
R-063	エスティ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	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区	2018年5月1日	1,160	0.2
R-065	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区	2018年5月1日	1,160	0.2
R-066	エスティメゾン押上	東京都墨田区	2018年5月1日	2,490	0.5
R-067	エスティメゾン赤羽	東京都北区	2018年5月1日	3,290	0.6
R-068	エスティメゾン王子	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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 (注3) （百万円）	投資比率 (注4) (%)
R-074	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市	2018年5月1日	2,460	0.5
R-075	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,430	0.5
R-076	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2018年5月1日	8,250	1.6
R-077	エスティメゾン大島	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	愛知県名古屋市	2018年5月1日	2,070	0.4
R-079	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	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
R-089	グランマスト鵜の森	三重県四日市市	2018年5月1日	830	0.2
R-090	エスティメゾン港北綱島	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	プライムメゾン横濱日本大通	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	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	1.5
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	1.1
R-107	エスティメゾン小倉	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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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 (注3)（百万円）	投資比率 (注4) (%)
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	エスティメゾン横浜青葉台ノース	神奈川県横浜市	2019年6月10日	1,360	0.3
居住用不動産（住居）　小計				247,015	46.8
O-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
O-002	御殿山ＳＨビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	9.8
O-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
O-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
O-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
O-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
O-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（オフィスビル及びホテル）　小計				280,500	53.2
本投資法人ポートフォリオ（居住用不動産及び商業用不動産等）　合計				527,515	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、O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、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4）「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対する割合を小数第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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得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。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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。