

2021年7月30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 木田 敦宏  
 (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 阿部 亨  
 問合せ先 取締役 IR部長 佐藤 信義  
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ  
(プライムメゾン下北沢他4物件の取得及びエステイメゾン塚本他8物件の譲渡)

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の取得及び譲渡（以下それぞれ「本資産取得」及び「本資産譲渡」といい、本資産取得及び本資産譲渡を合わせて「本取引」といいます。）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、本資産取得の決定に際し、取得の相手方は、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. 本取引の概要

## (1) 本資産取得の概要

物件名称	用途	所在地	取得予定価格(注1)	取得予定日	取得先
プライムメゾン下北沢	住居	東京都世田谷区	2,580百万円	2021年 9月1日	積水ハウス 株式会社
プライムメゾン目黒		東京都目黒区	2,310百万円		
プライムメゾン両国		東京都墨田区	1,530百万円		
プライムメゾン中目黒		東京都目黒区	10,000百万円	2022年 2月1日	
プライムメゾン板橋		東京都板橋区	4,800百万円		
合計			21,220百万円	—	—

- a. 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
- b. 契約締結日：2021年7月30日
- c. 媒介の有無：該当無し
- d. 取得資金：本資産譲渡による譲渡代金及び借入金(注2)
- e. 決済方法：引渡時に全額支払

(注1) 「取得予定価格」は、各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。）に記載しています。以下同じです。

(注2) 「借入金」の詳細については、決定次第お知らせいたします。

**(2) 本資産譲渡の概要**

物件名称	用途	譲渡予定価格 (注1)	帳簿価額 (注2)	譲渡予定価格と 帳簿価額の差額 (注3)	譲渡先 (注4)
エステイメゾン塚本	住居	1,440 百万円	1,027 百万円	412 百万円	非開示
エステイメゾン大泉学園		925 百万円	767 百万円	157 百万円	
エステイメゾン東品川		3,160 百万円	2,287 百万円	872 百万円	
エステイメゾン板橋区役所前		3,125 百万円	2,450 百万円	674 百万円	
エステイメゾン四谷坂町		2,610 百万円	2,064 百万円	545 百万円	
エステイメゾン上呉服		970 百万円	773 百万円	196 百万円	
エステイメゾン港北綱島		3,175 百万円	2,687 百万円	487 百万円	
エステイメゾン神戸三宮		1,015 百万円	930 百万円	84 百万円	
エステイメゾン小倉		730 百万円	1,070 百万円	▲340 百万円	
合計		17,150 百万円	14,058 百万円	3,091 百万円	—

- a. 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  
b. 契約締結日 : 2021年7月30日  
c. 媒介の有無 : 該当有り(注5)  
d. 譲渡予定日 : 2021年8月20日  
e. 決済方法 : 引渡時に全額受取

(注1) 「譲渡予定価格」は、各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。)に記載しています。以下同じです。

(注2) 「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の見込額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「譲渡予定価格と帳簿価額の差額」は、「譲渡予定価格」と「帳簿価額」の差額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「譲渡先」は、譲渡先より開示について承諾を得られていないため非開示としています。

(注5) 当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

**2. 本取引の理由**

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、住居ポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化及び譲渡益の計上とその一部を内部留保することによる分配金水準の安定化を目的として、本取引を行うものです。

なお、本投資法人は本取引による資産の入替えにより下記の効果があると考えています。

- ・ プライム・プロパティ(注1)5物件の取得によるポートフォリオの質的向上
- ・ 環境性能に優れた不動産への投資によるグリーン認証取得割合の上昇  
(取得する全5物件についてグリーン認証の取得に向け取り組む方針)
- ・ 築年数が相当程度経過している物件を譲渡し、築浅物件を取得することによるポートフォリオの質的向上(ポートフォリオ全体における平均築年数(注2)の短縮効果▲0.4年)
- ・ 好調な不動産売買マーケットを活用した譲渡益の計上と譲渡益の一部を内部留保することによる安定的な分配金原資の確保
- ・ 鑑定NOIの増加によるポートフォリオの収益基盤の強化

(注1) 「プライム・プロパティ」は、後記(1)本資産取得の理由に定義されます。以下同じです。

(注2) 「平均築年数」は、本日現在における築年数を「取得予定価格」で加重平均し算出しています。以下同じです。

	譲渡予定資産 (注1) (9 物件)	取得予定資産 (注2) (5 物件)
譲渡予定価格	17,150 百万円	—
取得予定価格 (注3)	14,472 百万円	21,220 百万円
プライム・プロパティ	4 物件	5 物件
東京 23 区比率	54.0 %	100.0 %
グリーン認証	取得物件なし	取得に向け取り組む方針
平均築年数	15.0 年	2.0 年
譲渡益 (見込) (注4)	2,815 百万円	—
譲渡損 (見込) (注4)	365 百万円	—
圧縮積立金積立額 (見込) (注4)	1,205 百万円	—
償却前鑑定 NOI (注5)	695 百万円	794 百万円
償却前鑑定 NOI 利回り (注6)	4.1 %	3.7 %
償却後鑑定 NOI (注7)	516 百万円	647 百万円
償却後鑑定 NOI 利回り (注6)	3.0 %	3.1 %

(注1) 「譲渡予定資産」は、上記 1. 本取引の概要(2) 本資産譲渡の概要に記載の住居 9 物件をいいます。以下同じです。

(注2) 「取得予定資産」は、上記 1. 本取引の概要(1) 本資産取得の概要に記載の住居 5 物件をいいます。以下同じです。

(注3) 「取得予定価格」は、「譲渡予定資産」においては各譲渡予定資産の取得時における取得価格の合計を記載しています。

(注4) 「譲渡益 (見込)」及び「譲渡損 (見込)」並びに「圧縮積立金積立額 (見込)」は、本日現在における概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。

(注5) 「償却前鑑定 NOI」は、譲渡予定資産については 2021 年 4 月末日時点の各鑑定評価書、取得予定資産については 2021 年 7 月 1 日時点の各鑑定評価書の鑑定 NOI の金額をそれぞれ合計して記載しています。

(注6) 「償却前鑑定 NOI 利回り」、「償却後鑑定 NOI 利回り」は、(注 5) 及び (注 7) に記載のそれぞれの NOI を譲渡予定資産については譲渡予定価格にて、取得予定資産については取得予定価格にてそれぞれ加重平均して算出し、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「償却後鑑定 NOI」は、上記 (注 5) に記載の償却前鑑定 NOI から譲渡予定資産については 2020 年 10 月期 (第 12 期) 及び 2021 年 4 月期 (第 13 期) における減価償却費の合計を、取得予定資産については 2021 年 10 月期 (第 14 期) 又は 2022 年 4 月期 (第 15 期) における想定減価償却費の年換算額を控除した金額をそれぞれ合計して記載しています。

## (1) 本資産取得の理由

取得予定資産は、いずれも本投資法人の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。) が企画・開発した賃貸マンションであり、豊富な実績を有する積水ハウスグループ (注 1) の不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略の一環として取得するものです。

本投資法人は、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を中長期にわたる安定した収益の確保が期待される投資対象であると考え、これをプライム・プロパティと呼称し、重点的な投資対象としています。取得予定資産は、本投資法人が重点投資エリアとする東京圏 (注 2) の中でも、豊富な賃貸需要が期待できると考える東京 23 区に所在しています。また、快適性や安全性等、住居としての高い基本性能を備えているか、社会的な要望に応える環境配慮に取り組んでいるか、街並みに相応しい建物であるか等の観点から全 5 物件についてプライム・プロパティに該当すると判断しています。

(注1) 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。

(注2) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

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。

### a. プライムメゾン下北沢

#### i. 立地特性

本物件は、小田急小田原線及び京王井の頭線「下北沢」駅より徒歩約 8 分に位置し、各路線により「新宿」駅、「渋谷」駅へは 10 分以内でアクセスが可能です。徒歩圏内にはスーパーマーケット、銀行、郵便局、教育施設があります。「下北沢」駅は様々なカルチャーの発信地であり、個性あふれる古着店、ライブハウスや劇場、各種飲食店も多数存することから生活利便性は良好です。一方、本物件は商業エリアを抜けた閑静な住宅街に位置しているため、落ち着いた生活環境となっています。

## ii. 物件特性

本物件は、地上3階建て、全62戸、部屋のタイプは1R、1K、1R+S、1LDK、1LDK+S、2LDKで構成された低層マンションです。中庭には木や草花が植えられ、落ち着いた雰囲気高級感のある物件です。設備については、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室換気暖房乾燥機、温水洗浄便座、Wi-Fi、宅配ボックス、駐車場等が備えられており、安全性と快適性に優れ、単身者からファミリーまで安定的な需要が見込まれます。

## b. プライムメゾン目黒

### i. 立地特性

本物件は、JR山手線「目黒」駅から徒歩約8分、「恵比寿」駅から徒歩約13分に位置し、最寄駅の「目黒」駅にはJR山手線の他、東急目黒線、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線が乗り入れ、複数の路線が使用可能であり高い交通利便性を有しています。また、都心部にありながら「国立科学博物館附属自然教育園」をはじめとした広大な緑を身近に感じられ、気品ある暮らしを愉しむことができるロケーションです。「目黒」駅直結の商業施設にはスーパーマーケットや各種専門店があり、「恵比寿」駅周辺には飲食店や物販店等が多数存するなど、生活利便性にも優れています。

### ii. 物件特性

本物件は、地上5階、地下1階建て、全25戸、部屋のタイプは1R、1LDK、2LDKで構成されています。設備についても入居者のニーズに対応し、食洗機付システムキッチン、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、床暖房、浴室暖房乾燥機、追炊き機能付きオートバス、宅配ボックス等を備えており、利便性を志向する単身者、利便性及び居住環境を志向する所得水準の高い単身者、DINKS世帯を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれます。

## c. プライムメゾン両国

### i. 立地特性

本物件は、都営大江戸線「両国」駅から徒歩約5分、JR総武線「両国」駅から徒歩約11分に所在し、都営大江戸線では汐留・六本木方面及び秋葉原・新宿方面へのアクセスも良好である他、JR「両国」駅から「東京」駅までは約11分と交通利便性は良好です。

本物件の所在する「両国」エリアはJR総武線「両国」駅を中心に形成され、駅北側には両国国技館や江戸東京博物館等の文化・観光施設や、江戸時代に造園された大名庭園「旧安田庭園」等の緑地が点在します。また、本物件周辺には、小学校や中学校、公園、コンビニエンスストア等の利便施設が存し、大型商業施設が集積する「錦糸町」エリアへも徒歩圏内であることから、生活環境は良好です。

### ii. 物件特性

本物件は、地上7階建て、全43戸、部屋のタイプは1R、1K、1LDK、2LDKで構成されています。設備については、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室換気暖房乾燥機、温水洗浄便座、追炊き機能付オートバス、宅配ボックス等を備えており、単身者やファミリー等、多様な需要が見込まれます。

## d. プライムメゾン中目黒

### i. 立地特性

本物件は、東京メトロ日比谷線・東急東横線「中目黒」駅より徒歩約13分、JR山手線「目黒」駅より徒歩約14分に所在する高層の店舗付賃貸マンションです。本物件の最寄り駅である「中目黒」駅は複数の路線が利用可能であり、「渋谷」駅まで約5分でアクセスができるほか、都心中心部へのアクセスも良好で交通利便性にも優れています。目黒川を中心とした自然と都市景観が調和し、美術館や目黒不動尊等の文化施設が点在する地域でもあります。また、本物件の店舗部分にはスーパーマーケットがあるほか、「中目黒」駅前には飲食店等が多数立ち並ぶ商店街があり、「目黒」駅には駅直結の商業施設が所在するなど生活利便性も良好です。

### ii. 物件特性

本物件は、地上14階、全157戸（店舗1戸含む）、部屋は1R、1Kを中心とし1LDK、2LDK、3LDKの幅広いタイプで構成されています。設備については宅配ボックス、24時間ゴミ出し可能なゴミ置き場があり、エントランスには防犯カメラやオートロックを備えています。また、各部屋にはモニター付インターホン、浴室乾燥機、温水洗浄便座等が備えられています。1階店舗にはスーパーマーケットが入居していることもあり、都心接近性及び利便性を志向する単身者、DINKS世帯、ファミリーを問わず多様な需要が見込まれます。

## e. プライムメゾン板橋

### i. 立地特性

本物件は、都営三田線「板橋区役所前」駅徒歩約5分、東武東上線「下板橋」駅徒歩約8分、JR埼京線「板橋」駅徒歩約10分の位置にあり、池袋、新宿への交通利便性は良好です。また、徒歩圏内に区役所、銀行、郵便局、警察署、スーパーといった施設が揃っているほか、商店街、コンビニエンスストア、飲食店もあり生活利便性も良好です。一方で、周辺にはボートに乗れる見次公園、板橋区立美術館、赤塚植物園、教育科学館等があり、教育科学館ではプラネタリウムも楽しめるほか、閑静な住宅街に隣接しているため、落ち着いた生活環境も維持されています。

### ii. 物件特性

本物件は、地上18階建て、全154戸（店舗1戸含む）、部屋のタイプは1R、1K、1LDKで構成されています。設備については、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室換気暖房乾燥機、温水洗浄便座、追炊き機能付オートバス、宅配ボックス、機械式駐車場等を備えており、利便性を重視する単身者や学生を中心とした需要が見込まれます。

## (2) 本資産譲渡の理由

譲渡予定資産9物件のうち8物件は、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。）により本投資法人がSHIから承継した資産です。

本投資法人は、譲渡予定資産の将来の収益予想・収益性及び資産価値並びにポートフォリオの構成等に加え、不動産市場の動向等を総合的に検討した結果、ポートフォリオの質的向上及び安定的な分配金原資の確保の観点から投資主価値の最大化に資するものと判断し、本資産譲渡を行うことを決定しました。

譲渡予定資産における償却後NOI利回り（注1）は3.5%ですが、平均築年数は15年程度となり、今後、大規模修繕工事をはじめとした修繕費の増加が予想されるため、収益性が低下することが見込まれます。そのような中、足許の好調な不動産売買マーケットを背景に、利害関係のない第三者である譲渡先より譲渡予定資産9物件の合計で鑑定評価額（2021年4月30日時点）を10%超上回る譲渡予定価格による購入の申し出を受け、本資産譲渡について検討してきました。

その結果、譲渡予定資産の保有を継続した場合には、利回り水準の低下が見込まれる一方、本資産譲渡を実行した場合には、翌期以降の分配金水準の安定化に活用する目的で、譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保することが可能なこと、また、2021年10月期（第14期）における一口当たり分配金の増額に寄与することから本資産譲渡を決定しました。なお、エステイメゾン小倉における譲渡予定価格730百万円は鑑定評価額（2021年4月30日時点）1,050百万円を下回っているものの、本資産譲渡における取引の一体性や足許の運用実績を踏まえ慎重に検討した結果、他8物件と併せて譲渡することを決定しました。

本投資法人は、本資産譲渡により会計上の譲渡益(注2)2,815百万円及び譲渡損(注2)365百万円の計上を見込んでおり、税制特例を活用し、譲渡益の一部である1,205百万円（見込）について導管性要件を満たす範囲内の金額を圧縮積立金として内部留保する予定です。当該圧縮積立金については、分配金水準の安定化等を目的とし、新型コロナウイルス感染症の影響による収益の落ち込みへの対応や、オフィステナントにおける契約更新時の一時的な収益の減少等に柔軟に活用していく方針です。

なお、本投資法人は、一時差異等調整積立金（以下「RTA」といいます。）の取崩し満了が予想される2023年4月期（第17期）以降、税会不一致（会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。）による課税負担の発生を回避することを目的として一時差異等調整引当額として利益超過分配を実施する見込みですが、投信法第137条第1項の定めにより、圧縮積立金等を利益留保したまま利益超過分配を実施することができないため、圧縮積立金は2023年4月期（第17期）までに全額を取崩す方針です。また、本投資法人がSHIより承継した譲渡予定資産は、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額が異なる(注3)こと等から、本資産譲渡による税務上の譲渡益は会計上の譲渡益を下回る2,713百万円となり、101百万円の税会不一致が発生する見込みです。

(注1)「償却後NOI利回り」は、各物件の2020年10月期(第12期)及び2021年4月期(第13期)の実績値に基づく償却後NOIを取得価格で除して算出した償却後NOI利回りを、取得価格で加重平均して算出しています。

(注2)「会計上の譲渡益及び譲渡損」は、譲渡予定価格と会計上の帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除した概算値です。

(注3)本投資法人が本投資法人合併により承継した譲渡予定資産の受入時点の帳簿価額は、会計上は、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2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を受入価格としていますが、税務上は、SHIの最終期の営業期間の末日（2018年4月30日）時点の帳簿価額を引き継ぐため、本資産譲渡時の会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額に差異が生じています。

### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) プライムメゾン下北沢

特定資産の概要		
物 件 名 称	プライムメゾン下北沢	
取 得 予 定 日	2021年9月1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	2021年9月1日から2031年8月31日まで（予定）	
取 得 予 定 価 格	2,580百万円	
鑑 定 評 価 額（価格時点）	2,580百万円（2021年7月1日）	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所 在 地	東京都世田谷区代沢五丁目4番18号	
土 地	地 番	東京都世田谷区代沢五丁目1163番1
	敷 地 面 積	1,405.89 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	第一種低層住居専用地域
	建 蔽 率	50%
	容 積 率	150%
建 物	所 有 形 態	所有権
	用 途	共同住宅
	建 築 時 期	2019年12月

	構造 / 階数	RC造/地下1階・地上3階
	延床面積	2,674.88 m <sup>2</sup>
	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		1,991.72 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数62戸)
賃貸面積		1,904.32 m <sup>2</sup> (賃貸戸数59戸)
稼働率		95.6% (2021年6月末現在)
テナント数		1
月額賃料		9,266千円
敷金・保証金		8,268千円
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)
マスターリース会社		積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)
マスターリース種別		パススルー型 (予定)
契約期間		2021年9月1日から2031年8月31日まで (予定)
建物状況調査の概要		
再調達価格		663百万円
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	153千円
調査会社		株式会社東京建築検査機構
地震PML評価の概要		
PML値	7.51%	
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		株式会社坂倉建築研究所
構造設計者		株式会社構造計画研究所
施工者		馬淵建設株式会社
確認検査機関		一般財団法人日本建築センター
特記事項		
該当事項はありません。		

## (2) プライムメゾン目黒

特定資産の概要	
物件名称	プライムメゾン目黒
取得予定日	2021年9月1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	2021年9月1日から2031年8月31日まで (予定)
取得予定価格	2,310百万円
鑑定評価額 (価格時点)	2,310百万円 (2021年7月1日)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
所在地	東京都目黒区三田二丁目10番39号

土 地	地 番	東京都目黒区三田二丁目 54 番 31 他 1 筆
	敷 地 面 積	745.78 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	第一種中高層住居専用地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	共同住宅
	建 築 時 期	2018 年 8 月
	構 造 / 階 数	RC 造/地下 1 階・地上 5 階
	延 床 面 積	1,728.80 m <sup>2</sup>
	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		1,335.62 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数 25 戸)
賃 貸 面 積		1,168.60 m <sup>2</sup> (賃貸戸数 22 戸)
稼 働 率		87.5% (2021 年 6 月末現在)
テ ナ ン ト 数		1
月 額 賃 料		7,690 千円
敷 金 ・ 保 証 金		7,690 千円
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パススルー型 (予定)
契 約 期 間		2021 年 9 月 1 日から 2031 年 8 月 31 日まで (予定)
建物状況調査の概要		
再 調 達 価 格		484 百万円
修 繕 費	緊 急 修 繕	—
	短 期 修 繕	—
	長 期 修 繕	402 千円
調 査 会 社		株式会社東京建築検査機構
地震PML評価の概要		
P M L 値	6.42%	
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	株式会社宮川憲司建築事務所	
構 造 設 計 者	株式会社ケイエム構造設計	
施 工 者	日本建設株式会社	
確 認 検 査 機 関	一般財団法人日本建築センター	
特記事項		
該当事項はありません。		

### (3) プライムメゾン両国

特定資産の概要		
物 件 名 称	プライムメゾン両国	
取 得 予 定 日	2021 年 9 月 1 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		2021年9月1日から2031年9月30日まで（予定）
取得予定価格		1,530百万円
鑑定評価額（価格時点）		1,540百万円（2021年7月1日）
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
所在地		東京都墨田区亀沢二丁目14番8号
土地	地番	東京都墨田区亀沢二丁目15番3
	敷地面積	444.85 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2019年2月
	構造 / 階数	S造 / 地上7階
	延床面積	1,930.05 m <sup>2</sup>
	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		1,499.10 m <sup>2</sup> （賃貸可能戸数43戸）
賃貸面積		1,390.19 m <sup>2</sup> （賃貸戸数39戸）
稼働率		92.7%（2021年6月末現在）
テナント数		1
月額賃料		6,095千円
敷金・保証金		5,661千円
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウス不動産東京株式会社（予定）
マスターリース会社		積水ハウス不動産東京株式会社（予定）
マスターリース種別		パススルー型（予定）
契約期間		2021年9月1日から2031年8月31日まで（予定）
建物状況調査の概要		
再調達価格		471百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	132千円
調査会社		株式会社東京建築検査機構
地震PML評価の概要		
PML値	3.12%	
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		株式会社鴻池組
構造設計者		株式会社鴻池組
施工者		株式会社鴻池組
確認検査機関		株式会社都市居住評価センター

特記事項
該当事項はありません。

**(4) プライムメゾン中目黒**

特定資産の概要		
物 件 名 称	プライムメゾン中目黒	
取 得 予 定 日	2022年2月1日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権 (予定)	
信 託 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	
信 託 契 約 期 間	2007年3月9日から2026年9月12日まで (予定)	
取 得 予 定 価 格	10,000 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	10,300 百万円 (2021年7月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所 在 地	東京都目黒区中目黒四丁目8番25号	
土 地	地 番	東京都目黒区中目黒四丁目755番4
	敷 地 面 積	1,250.92 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域、近隣商業地域
	建 蔽 率	80%、80%
	容 積 率	500%、200%
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	共同住宅、店舗
	建 築 時 期	2019年11月
	構 造 / 階 数	RC造/地上14階
	延 床 面 積	7,827.84 m <sup>2</sup>
	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	6,033.98 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数157戸 (店舗1戸含む) )	
賃 貸 面 積	5,868.21 m <sup>2</sup> (賃貸戸数151戸)	
稼 働 率	97.3% (2021年6月末現在)	
テ ナ ン ト 数	1	
月 額 賃 料	33,669 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	79,185 千円	
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	積水ハウス不動産東京株式会社 (予定)	
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー型 (予定)	
契 約 期 間	2022年2月1日から2032年1月31日まで (予定)	
建物状況調査の概要		
再 調 達 価 格	2,022 百万円	
修 繕 費	緊 急 修 繕	—
	短 期 修 繕	—
	長 期 修 繕	797 千円
調 査 会 社	株式会社東京建築検査機構	

地震PML評価の概要				
P	M	L	値	3.28%
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
				株式会社長谷工コーポレーション
構	造	設	計	者
				株式会社長谷工コーポレーション
施	工			者
				株式会社長谷工コーポレーション
確	認	検	査	機
				株式会社都市居住評価センター
特記事項				
該当事項はありません。				

**(5) プライムメゾン板橋**

特定資産の概要						
物	件	名	称	プライムメゾン板橋		
取	得	予	定	日		
				2022年2月1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		
				2022年2月1日から2032年1月31日まで(予定)		
取	得	予	定	価		
				格		
				4,800百万円		
鑑	定	評	価	額		
				(価格時点)		
				4,810百万円(2021年7月1日)		
鑑	定	評	価	機		
				関		
				株式会社谷澤総合鑑定所		
所	在			地		
				東京都板橋区板橋三丁目1番8号		
土	地	地	番	東京都市板橋区板橋三丁目894番1他1筆		
		敷	地	面		
				積		
				854.85 m <sup>2</sup>		
		用	途	地	域	
						商業地域
建	蔽			率		
				80%		
容	積			率		
				600%、400%		
所	有			形		
				態		
				所有権		
建	物	用	途			
						共同住宅、店舗
		建	築			時
						期
						2019年2月
構	造			/		
				階		
				数		
				RC造/地上18階		
延	床			面		
				積		
				6,395.13 m <sup>2</sup>		
所	有			形		
				態		
				所有権		
担	保	設	定	の		
				有		
				無		
賃貸借及び管理の状況						
賃	貸	可	能	面		
				積		
				4,557.89 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数154戸(店舗1戸含む))		
賃	貸	面		積		
				4,236.99 m <sup>2</sup> (賃貸戸数142戸)		
稼	働			率		
				93.0%(2021年6月末現在)		
テ	ナ			ン		
				ト		
				数		
				1		
月	額			賃		
				料		
				18,570千円		
敷	金			・		
				保		
				証		
				金		
				24,883千円		
プロ	パ	ティ	・	マ		
				ネ		
				ジ		
				メ		
				ン		
				ト		
				社		
				積水ハウス不動産東京株式会社(予定)		
マ	ス	ター	リー	ス		
				会		
				社		
				積水ハウス不動産東京株式会社(予定)		
マ	ス	ター	リー	ス		
				種		
				別		
				パススルー型(予定)		
契	約			期		
				間		
				2022年2月1日から2032年1月31日まで(予定)		

建物状況調査の概要			
再 調 達 価 格	1,625 百万円		
修 繕 費	緊 急 修 繕	-	
	短 期 修 繕	-	
	長 期 修 繕	741 千円	
調 査 会 社	株式会社東京建築検査機構		
地震PML評価の概要			
P M L 値	2.46%		
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	株式会社広建設計		
構 造 設 計 者	有限会社松尾設計		
施 工 者	不二建設株式会社		
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。			

#### 4. 譲渡予定資産の内容

##### (1) エスティメゾン塚本

特定資産の概要		
物 件 名 称	エスティメゾン塚本	
譲 渡 予 定 日	2021年8月20日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権	
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社	
信 託 契 約 期 間	2006年8月30日から2025年10月31日まで	
譲 渡 予 定 価 格	1,440 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	1,110 百万円 (2021年4月30日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目13番5号	
土 地	地 番	大阪府大阪市淀川区塚本二丁目15番3
	敷 地 面 積	808.54 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	第一種住居地域、準住居地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	300%
	所 有 形 態	所有権
建 物	用 途	共同住宅
	建 築 時 期	2006年8月
	構 造 / 階 数	RC造/地上11階
	延 床 面 積	2,565.66 m <sup>2</sup>
	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	2,321.04 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数96戸)	
賃 貸 面 積	2,321.04 m <sup>2</sup> (賃貸戸数96戸)	

稼働率	2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末	2021年6月末
	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	1				
月額賃料	6,444千円				
敷金・保証金	2,678千円				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス GM パートナーズ株式会社				
マスターリース会社	積水ハウス GM パートナーズ株式会社				
マスターリース種別	パススルー型				
マスターリース契約期間	2020年9月1日から2021年8月31日まで				
特記事項	該当事項はありません。				

**(2) エスティメゾン大泉学園**

		特定資産の概要				
物件名称		エスティメゾン大泉学園				
譲渡予定日		2021年8月20日				
特定資産の種類		信託受益権				
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社				
信託契約期間		2007年8月21日から2027年7月31日まで				
譲渡予定価格		925百万円				
鑑定評価額（価格時点）		858百万円（2021年4月30日）				
鑑定評価機関		JLL 森井鑑定株式会社				
所在地（住居表示）		東京都練馬区東大泉二丁目12番15号				
土地	地番	東京都練馬区東大泉二丁目979番16 他1筆				
	敷地面積	618.00 m <sup>2</sup>				
	用途地域	準工業地域、近隣商業地域				
	建蔽率	60%、80%				
	容積率	200%、300%				
	所有形態	所有権				
建物	用途	共同住宅				
	建築時期	2007年2月				
	構造 / 階数	RC造/地上6階				
	延床面積	1,542.16 m <sup>2</sup>				
	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		1,362.36 m <sup>2</sup> （賃貸可能戸数57戸）				
賃貸面積		1,266.22 m <sup>2</sup> （賃貸戸数53戸）				
稼働率	2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末	2021年6月末	
	94.6%	100.0%	100.0%	96.4%	92.9%	
テナント数	1					
月額賃料	4,168千円					
敷金・保証金	4,785千円					
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス不動産東京株式会社					
マスターリース会社	積水ハウス不動産東京株式会社					
マスターリース種別	パススルー型					

マスターリース契約期間	2020年8月21日から2021年8月20日まで
特記事項	東側道路は幅員約5.8mの主要生活道路です。練馬区まちづくり条例が施行されたことにより、再建築する際には、セットバック（道路中心から3m）が必要となります。

**(3) エスティメゾン東品川**

特定資産の概要					
物件名称	エスティメゾン東品川				
譲渡予定日	2021年8月20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	2008年7月1日から2028年6月30日まで				
譲渡予定価格	3,160百万円				
鑑定評価額（価格時点）	2,390百万円（2021年4月30日）				
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
所在地（住居表示）	東京都品川区東品川一丁目10番1号				
土地	地番	東京都品川区東品川一丁目51番1			
	敷地面積	1,028.92 m <sup>2</sup>			
	用途地域	準工業地域			
	建蔽率	60%			
	容積率	300%			
	所有形態	所有権			
建物	用途	共同住宅			
	建築時期	2008年5月			
	構造 / 階数	RC造/地上8階			
	延床面積	3,338.12 m <sup>2</sup>			
	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	2,936.72 m <sup>2</sup> （賃貸可能戸数94戸）				
賃貸面積	2,855.41 m <sup>2</sup> （賃貸戸数91戸）				
稼働率	2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末	2021年6月末
	92.7%	93.6%	97.2%	96.0%	97.2%
テナント数	1				
月額賃料	11,266千円				
敷金・保証金	10,615千円				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス不動産東京株式会社				
マスターリース会社	積水ハウス不動産東京株式会社				
マスターリース種別	パススルー型				
マスターリース契約期間	2021年6月30日から2022年6月29日まで				
特記事項	該当事項はありません。				

**(4) エスティメゾン板橋区役所前**

		特定資産の概要				
物 件 名 称	エスティメゾン板橋区役所前					
譲 渡 予 定 日	2021年8月20日					
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権					
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社					
信 託 契 約 期 間	2007年11月1日から2027年7月31日まで					
譲 渡 予 定 価 格	3,125百万円					
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	2,750百万円 (2021年4月30日)					
鑑 定 評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社					
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都板橋区板橋二丁目46番11号					
土 地	地 番	東京都板橋区板橋二丁目46番16				
	敷 地 面 積	731.71 m <sup>2</sup>				
	用 途 地 域	商業地域、第二種住居地域				
	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				
	建 築 時 期	2007年4月				
	構 造 / 階 数	RC造/地上14階				
	延 床 面 積	4,322.19 m <sup>2</sup>				
	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	3,915.81 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数124戸)					
賃 貸 面 積	3,474.41 m <sup>2</sup> (賃貸戸数110戸)					
稼 働 率	2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末	2021年6月末	
	97.6%	98.4%	94.4%	90.3%	88.7%	
テ ナ ン ト 数	1					
月 額 賃 料	11,435千円					
敷 金 ・ 保 証 金	10,957千円					
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス不動産東京株式会社					
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	積水ハウス不動産東京株式会社					
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー型					
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間	2020年11月1日から2021年10月31日まで					
特 記 事 項	該当事項はありません。					

**(5) エスティメゾン四谷坂町**

		特定資産の概要				
物 件 名 称	エスティメゾン四谷坂町					
譲 渡 予 定 日	2021年8月20日					
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権					
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社					
信 託 契 約 期 間	2008年4月25日から2028年2月29日まで					
譲 渡 予 定 価 格	2,610百万円					

鑑定評価額（価格時点）	2,340百万円（2021年4月30日）				
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社				
所在地（住居表示）	東京都新宿区四谷坂町6番20号				
土地	地番	東京都新宿区四谷坂町15番1 他1筆			
	敷地面積	905.08 m <sup>2</sup>			
	用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域			
	建蔽率	60%、60%			
	容積率	400%、300%			
	所有形態	敷地権（共有持分）			
建物	用途	共同住宅			
	建築時期	2008年3月			
	構造/階数	RC造/地上7階			
	延床面積	3,675.01 m <sup>2</sup>			
	所有形態	区分所有権			
担保設定の有無	無				
賃貸借及び管理の状況					
賃貸可能面積	2,453.17 m <sup>2</sup> （賃貸可能戸数59戸）				
賃貸面積	2,197.36 m <sup>2</sup> （賃貸戸数53戸）				
稼働率	2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末	2021年6月末
	94.6%	92.9%	91.9%	93.0%	89.6%
テナント数	1				
月額賃料	9,228千円				
敷金・保証金	11,438千円				
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社				
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社				
マスターリース種別	パススルー型				
マスターリース契約期間	2021年4月25日から2022年4月24日まで				
特記事項	該当事項はありません。				

（注）敷地権（所有権の共有持分）の割合は329,739分の245,317ですが、「敷地面積」は敷地全体の面積を記載しています。また、本投資法人が保有している専有部分の延床面積は2,253.07 m<sup>2</sup>ですが「延床面積」は建物全体の面積を記載しています。

**(6) エスティメゾン上呉服**

特定資産の概要	
物件名称	エスティメゾン上呉服
譲渡予定日	2021年8月20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	2008年4月25日から2028年4月30日まで
譲渡予定価格	970百万円
鑑定評価額（価格時点）	825百万円（2021年4月30日）
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区上呉服町13番3

土 地	地 番	福岡県福岡市博多区上呉服町 468 番 他 5 筆				
	敷 地 面 積	606.49 m <sup>2</sup>				
	用 途 地 域	商業地域				
	建 蔽 率	80%				
	容 積 率	400%				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	用 途	共同住宅				
	建 築 時 期	2008 年 3 月				
	構 造 / 階 数	RC 造/地上 14 階				
	延 床 面 積	2,523.71 m <sup>2</sup>				
	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		2,261.91 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数 62 戸)				
賃 貸 面 積		2,194.35 m <sup>2</sup> (賃貸戸数 60 戸)				
稼 働 率		2021 年 2 月 末	2021 年 3 月 末	2021 年 4 月 末	2021 年 5 月 末	2021 年 6 月 末
		94.0%	95.5%	97.0%	97.0%	97.0%
テ ナ ン ト 数		1				
月 額 賃 料		4,607 千円				
敷 金 ・ 保 証 金		4,680 千円				
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷エライブネット				
マスターリース会社		株式会社長谷エライブネット				
マスターリース種別		パススルー型				
マスターリース契約期間		2021 年 4 月 25 日から 2022 年 4 月 24 日まで				
特 記 事 項		該当事項はありません。				

**(7) エスティメゾン港北綱島**

		特定資産の概要				
物 件 名 称		エスティメゾン港北綱島				
譲 渡 予 定 日		2021 年 8 月 20 日				
特 定 資 産 の 種 類		信託受益権				
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社				
信 託 契 約 期 間		2015 年 7 月 10 日から 2025 年 7 月 31 日まで				
譲 渡 予 定 価 格		3,175 百万円				
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )		3,033 百万円 (2021 年 4 月 30 日)				
鑑 定 評 価 機 関		一般財団法人日本不動産研究所				
所 在 地 ( 住 居 表 示 )		神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目 45 番 25 号他				
土 地	地 番	神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目 2852 番 1 他 7 筆				
	敷 地 面 積	5,632.35 m <sup>2</sup>				
	用 途 地 域	準工業地域				
	建 蔽 率	60%				
	容 積 率	200%				
	所 有 形 態	所有権				

建 物	用 途	共同住宅				
	建 築 時 期	イースト	: 2002年3月			
		ウエスト	: 2002年10月			
		アネックス	: 2002年9月			
	構 造 / 階 数	RC造/地上5階				
延 床 面 積	7,408.15 m <sup>2</sup>					
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		6,867.48 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数 149 戸)				
賃 貸 面 積		6,867.48 m <sup>2</sup> (賃貸戸数 149 戸)				
稼 働 率	2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末	2021年6月末	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
テ ナ ン ト 数	1					
月 額 賃 料	12,388 千円					
敷 金 ・ 保 証 金	27,305 千円					
プロパティ・マネジメント会社	-					
マ ス タ ー リ ー ス 会 社	株式会社コスモスイニシア					
マ ス タ ー リ ー ス 種 別	賃料固定型					
マ ス タ ー リ ー ス 契 約 期 間	イースト	: 2020年4月1日から2022年3月31日まで				
	ウエスト	: 2020年10月23日から2022年10月22日まで				
	アネックス	: 2020年9月19日から2022年9月18日まで				
特 記 事 項	該当事項はありません。					

(注) エスティメゾン港北綱島は、イースト、ウエスト、アネックスの合計 3 棟の建物から構成されています。なお、3 棟の建物の構造・階数は全て同じです。

## (8) エスティメゾン神戸三宮

特定資産の概要		
物 件 名 称	エスティメゾン神戸三宮	
譲 渡 予 定 日	2021年8月20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	2016年4月1日から2026年4月30日まで	
譲 渡 予 定 価 格	1,015 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	1,000 百万円 (2021年4月30日)	
鑑 定 評 価 機 関	株式会社中央不動産鑑定所	
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目 2 番 27	
土 地	地 番	兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目 319 番 1
	敷 地 面 積	446.71 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	700%、600%
所 有 形 態	所有権	

建 物	用 途	共同住宅				
	建 築 時 期	2007年3月				
	構 造 / 階 数	RC造/地上14階				
	延 床 面 積	2,304.05 m <sup>2</sup>				
	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		2,007.00 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数56戸)				
賃 貸 面 積		1,973.09 m <sup>2</sup> (賃貸戸数55戸)				
稼 働 率		2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末	2021年6月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%
テ ナ ン ト 数		1				
月 額 賃 料		4,944千円				
敷 金 ・ 保 証 金		4,340千円				
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウス不動産関西株式会社				
マスターリース会社		積水ハウス不動産関西株式会社				
マスターリース種別		パススルー型				
マスターリース契約期間		2016年4月1日から2026年4月30日まで				
特 記 事 項		該当事項はありません。				

## (9) エスティメゾン小倉

特定資産の概要						
物 件 名 称		エスティメゾン小倉				
譲 渡 予 定 日		2021年8月20日				
特 定 資 産 の 種 類		信託受益権				
信 託 受 託 者		三菱UFJ信託銀行株式会社				
信 託 契 約 期 間		2018年11月29日から2028年11月30日まで				
譲 渡 予 定 価 格		730百万円				
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )		1,050百万円 (2021年4月30日)				
鑑 定 評 価 機 関		株式会社立地評価研究所				
所 在 地 ( 住 居 表 示 )		福岡県北九州市小倉北区京町四丁目2番5号				
土 地	地 番	福岡県北九州市小倉北区京町四丁目146番2				
	敷 地 面 積	981.57 m <sup>2</sup>				
	用 途 地 域	商業地域				
	建 蔽 率	80%				
	容 積 率	400%				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	用 途	共同住宅				
	建 築 時 期	2006年2月				
	構 造 / 階 数	RC造/地上14階				
	延 床 面 積	3,334.44 m <sup>2</sup>				
	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	3,062.59 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数 61 戸)				
賃貸面積	2,705.13 m <sup>2</sup> (賃貸戸数 53 戸)				
稼働率	2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末	2021年6月末
	87.9%	91.4%	94.3%	92.5%	88.3%
テナント数	1				
月額賃料	4,692 千円				
敷金・保証金	3,221 千円				
プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット				
マスターリース種別	パススルー型				
マスターリース契約期間	2018年11月29日から2028年11月30日まで				
特記事項	建築基準法第42条第2項により8.89 m <sup>2</sup> の私道負担があります。				

### 【3. 取得予定資産の内容及び4. 譲渡予定資産の内容】の記載事項の説明】

- (1) 「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に記載し、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。
- (2) 「所在地」は、住居表示を記載しています。なお、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、住居表示が未実施及び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。）上の表示されている「建物の所在」欄の内容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。
- (3) 「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。
- (4) 「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。
- (5) 「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。
- (6) 「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。
- (7) 「土地」の「所有形態」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。
- (8) 「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。
- (9) 「建築時期」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (10) 「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、記載の略称は、それぞれ以下の構造を表しています。  
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) 「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。
- (12) 「建物」の「所有形態」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。
- (13) 「担保設定の有無」は、本投資法人が負担している又は取得後に負担する担保がある場合に、その概要を記載しています。
- (14) 「賃貸可能面積」は、2021年6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合計し、記載しています。
- (15) 「賃貸面積」は、2021年6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を記載しています。
- (16) 「稼働率」は、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。
- (17) 「テナント数」は、譲渡予定資産については2021年6月末日現在において有効な賃貸借契約の内容及び、テナントの合計数を記載しています。なお、譲渡予定資産については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結しているため、かかるマスターリース契約上の賃借人の数を記載しています。また、取得予定資産については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定であるため、マスターリース会社が賃貸人となることについての同意を全てのエンドテナントより取得するものと仮定し、「1」として記載しています。「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(21)をご参照ください。
- (18) 「月額賃料」は、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結している譲渡予定資産については、2021年6月末日現在の当該契約の内容及び月額賃料（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、消費税及び地方消費税は含みません。以下同じです。）を、マスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している譲渡予定資産又はマスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結する予定の取得予定資産については、2021年6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に表示された月額賃料（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。）を千円未満を切り捨てて記載しています。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、賃貸借期間中の一定の期間について、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。
- (19) 「敷金・保証金」は、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結している譲渡予定資産については、2021年6月末日現在の当該契約における敷金及び保証金の額（駐車場についての敷金は含みません。以下同じです。）を、また、マスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している譲渡予定資産又はマスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結する予定の取得予定資産については、2021年6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を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。

- (20) 「プロパティ・マネジメント会社」は、本投資法人がプロパティ・マネジメント業務を委託している又は取得後にプロパティ・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。
- (21) 「マスターリース会社」は、信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターリース会社又は本投資法人の取得後、信託受託者とマスターリース契約を締結し、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。
- (22) 「マスターリース種別」は、取得予定資産については、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、譲渡予定資産については現在有効な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。
- (23) 「マスターリース契約期間」は、各譲渡予定資産の各賃貸借契約の内容又は各取得予定資産の取得時に新たに締結する予定の各賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
- (24) 「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。
- (25) 「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。
- (26) 「PML 値」は、SOMPO リスクマネジメント株式会社が各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。
- (27) 「特記事項」は、以下の事項を含む、各譲渡予定資産又は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、各譲渡予定資産又は各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がある場合に当該事項を記載しています。
- 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの (担保権の設定を含みます。)
  - 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
  - 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

## 5. 取得先及び譲渡先の概要

### (1) 取得先の概要

名 称	積水ハウス株式会社
所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 仲井 嘉浩
事 業 内 容	住宅、各種建築物、開発事業の企画・設計・施工・請負及び監理、不動産の売買、賃貸借、管理及び不動産経営コンサルティング並びにその他関連事業
資 本 金	202,591 百万円 (2021 年 1 月末日現在)
設 立 年 月	1960 年 8 月
純 資 産	1,368,887 百万円 (連結) (2021 年 1 月末日現在)
総 資 産	2,625,861 百万円 (連結) (2021 年 1 月末日現在)
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) (9.79%) 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (5.77%) 積水化学工業株式会社 (5.46%) (いずれも 2021 年 1 月末日現在)
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の総口数の 4.68% 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。なお、本資産運用会社の役員のうち 15 名が当該会社からの出向者です。また、本資産運用会社より当該会社へ従業員 1 名が出向しています。

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。

## (2) 譲渡先の概要

譲渡先は、国内に所在する合同会社ですが、当該譲渡先より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

## 6. 物件取得者等の状況

### (1) プライムメゾン下北沢

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5. 取得先及び譲渡先の概要(1) 取得先の概要」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	—	—

### (2) プライムメゾン目黒

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5. 取得先及び譲渡先の概要(1) 取得先の概要」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	—	—

### (3) プライムメゾン両国

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5. 取得先及び譲渡先の概要(1) 取得先の概要」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	—	—

## (4) プライムメゾン中目黒

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5. 取得先及び譲渡先の概要(1)取得先の概要」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	—	—

## (5) プライムメゾン板橋

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5. 取得先及び譲渡先の概要(1)取得先の概要」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	—	—

## 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、前記のとおり投信法で定め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、積水ハウスとの間での取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約の締結にあたり、当該利害関係者取引規程に従い、本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーによる事前審査及び承認並びに本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会による審議及び決定又は決議を経た上で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得ています。

また、本投資法人は、取得予定資産については積水ハウス不動産東京株式会社を賃借人（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あるため、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。）を経る予定です。

## 8. フォワードコミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本取引のうち本資産取得に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約上、本投資法人の表明保証事項に誤りがあり、又は不正確であったこと等により売主が損害等を被った場合、本投資法人は、かかる損害等を相当因果関係の範囲内で売買代金の20%相当額を上限に賠償又は補償するものとされています。ただし、本売買契約においては、本投資法人が売買代金等の支払に必要な資金調達を完了していることが売買実行の条件とされています。

## 9. 今後の見通し

本日付で、別途公表した「2021年10月期及び2022年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

## 10. 取得予定資産に係る鑑定評価書の概要

### (1) プライムメゾン下北沢

物 件 名 称	プライムメゾン下北沢
鑑 定 評 価 額	2,580,000,000 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	2021 年 7 月 1 日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	2,580,000	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	2,650,000	—
運 営 収 益	122,340	—
可 能 総 収 益	126,605	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入等として査定。
空 室 等 損 失 等	4,264	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	28,497	—
維 持 管 理 費	6,907	業務委託契約書等に基づき査定。
水 道 光 熱 費	1,075	収支実績等に基づき査定。
修 繕 費	2,079	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
P M フ ィ ー	3,521	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	6,795	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	6,518	2020 年度課税資料等に基づき査定。
損 害 保 険 料	132	類似事例に基づく標準的な料率にて査定。
そ の 他 費 用	1,468	収支実績等に基づき査定。
運 営 純 収 益 ( N O I )	93,842	—
一 時 金 の 運 用 益	91	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資 本 的 支 出	1,320	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 ( N C F )	92,614	—
還 元 利 回 り	3.5%	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。
D C F 法 による 価 格	2,550,000	—
割 引 率	3.6%	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	3.7%	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	2,680,000	—
土 地 比 率	72.9%	—
建 物 比 率	27.1%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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。
-------------------	--

(注) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

※ 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	4,960 円/㎡ (16,400 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,865 円/㎡ (16,090 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。

(2) プライムメゾン目黒

物件名称	プライムメゾン目黒
鑑定評価額	2,310,000,000 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	2021年7月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,310,000	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	2,370,000	—
運営収益	105,577	—
可能総収益	115,063	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入等として査定。
空室等損失等	9,486	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	21,818	—
維持管理費	4,295	業務委託契約書等に基づき査定。
水道光熱費	1,282	収支実績等に基づき査定。
修繕費	1,288	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
P M フィー	3,063	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	6,020	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	5,034	2020 年度課税資料等に基づき査定。
損害保険料	96	類似事例に基づく標準的な料率にて査定。
その他費用	739	収支実績等に基づき査定。
運営純収益 (NOI)	83,759	—
一時金の運用益	85	運用利回りを 1.0% と査定し、運用益を計上。
資本的支出	960	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益 (NCF)	82,884	—
還元利回り	3.5%	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	2,280,000	—
割引率	3.6%	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	3.7%	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	2,100,000	—
土地比率	76.4%	—
建物比率	23.6%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項

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。

(注) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

※ 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	6,439 円/㎡ (21,290 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	6,581 円/㎡ (21,750 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。

(3) プライムメゾン両国

物 件 名 称	プライムメゾン両国
鑑 定 評 価 額	1,540,000,000 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	2021年7月1日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	1,540,000	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	1,570,000	—
運 営 収 益	76,494	—
可 能 総 収 益	80,654	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入等として査定。
空 室 等 損 失 等	4,159	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	17,464	—
維 持 管 理 費	3,975	業務委託契約書等に基づき査定。
水 道 光 熱 費	755	収支実績等に基づき査定。
修 繕 費	1,498	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
P M フ ィ ー	2,236	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	4,380	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	3,683	2020年度課税資料等に基づき査定。
損 害 保 険 料	94	類似事例に基づく標準的な料率にて査定。
そ の 他 費 用	841	収支実績等に基づき査定。
運 営 純 収 益 ( N O I )	59,029	—
一 時 金 の 運 用 益	57	運用利回りを1.0%と査定し、運用益を計上。
資 本 的 支 出	940	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 ( N C F )	58,147	—
還 元 利 回 り	3.7%	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。
D C F 法 に よ る 価 格	1,530,000	—
割 引 率	3.8%	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	3.9%	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	1,430,000	—
土 地 比 率	65.3%	—
建 物 比 率	34.7%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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。
-------------------	--

(注) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

※ 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	4,334 円/㎡ (14,330 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,384 円/㎡ (14,490 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。

(4) プライムメゾン中目黒

物 件 名 称	プライムメゾン中目黒
鑑 定 評 価 額	10,300,000,000 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	2021 年 7 月 1 日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	10,300,000	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	10,600,000	—
運 営 収 益	451,183	—
可 能 総 収 益	468,264	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入等として査定。
空 室 等 損 失 等	17,080	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	78,110	—
維 持 管 理 費	8,399	業務委託契約書等に基づき査定。
水 道 光 熱 費	10,209	収支実績等に基づき査定。
修 繕 費	6,189	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
P M フ ィ ー	12,732	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	18,016	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	18,548	2020 年度課税資料等に基づき査定。
損 害 保 険 料	406	類似事例に基づく標準的な料率にて査定。
そ の 他 費 用	3,609	収支実績等に基づき査定。
運 営 純 収 益 ( N O I )	373,072	—
一 時 金 の 運 用 益	763	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資 本 的 支 出	4,060	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 ( N C F )	369,776	—
還 元 利 回 り	3.5%	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。
D C F 法 に よ る 価 格	10,200,000	—
割 引 率	3.6%	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	3.7%	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	9,880,000	—
土 地 比 率	75.4%	—
建 物 比 率	24.6%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	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。
-------------------	--

(注) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

※ 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	5,506 円/㎡ (18,200 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,404 円/㎡ (17,860 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。

(5) プライムメゾン板橋

物 件 名 称	プライムメゾン板橋
鑑 定 評 価 額	4,810,000,000 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	2021年7月1日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	4,810,000	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	4,920,000	—
運 営 収 益	240,093	—
可 能 総 収 益	252,530	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入等として査定。
空 室 等 損 失 等	12,436	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	55,020	—
維 持 管 理 費	9,516	業務委託契約書等に基づき査定。
水 道 光 熱 費	3,883	収支実績等に基づき査定。
修 繕 費	4,929	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
P M フ ィ ー	6,986	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	12,676	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	14,301	2020 年度課税資料等に基づき査定。
損 害 保 険 料	326	類似事例に基づく標準的な料率にて査定。
そ の 他 費 用	2,400	収支実績等に基づき査定。
運 営 純 収 益 ( N O I )	185,073	—
一 時 金 の 運 用 益	255	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上。
資 本 的 支 出	3,260	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 ( N C F )	182,068	—
還 元 利 回 り	3.7%	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。
D C F 法 に よ る 価 格	4,760,000	—
割 引 率	3.8%	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	3.9%	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	4,640,000	—
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	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。
-------------------	--

(注) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

## ※ 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	4,205 円/m <sup>2</sup> (13,900 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,211 円/m <sup>2</sup> (13,920 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。

## 11. 譲渡予定資産に係る鑑定評価書の概要

### (1) エスティメゾン塚本

物件名称	エスティメゾン塚本
鑑定評価額	1,110,000,000 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	2021年4月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,110,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定。
直接還元法による価格	1,120,000	—
運営収益	78,327	—
可能総収益	81,870	中長期安定的に収受可能な貸室賃料等収入、水道光熱費収入、駐車場収入、その他収入を計上。
空室等損失等	3,543	類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上。
運営費用	22,929	—
維持管理費	3,585	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	2,100	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	4,835	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートを考慮して計上。
PMフィー	2,262	現行契約の報酬料率を基に計上。
テナント募集費用等	4,793	契約条件や過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上。
公租公課	4,265	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	81	保険契約に基づく保険料を計上。
その他費用	1,008	過年度実績をもとに計上。
運営純収益 (NOI)	55,398	—
一時金の運用益	2	中長期安定して収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上。
資本的支出	4,780	過年度実績、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートを考慮して計上。
純収益 (NCF)	50,620	—
還元利回り	4.5%	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係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,100,000	—

割 引 率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	790,000	—
土 地 比 率	38.2%	—
建 物 比 率	61.8%	—

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)上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

## (2) エスティメゾン大泉学園

物 件 名 称	エスティメゾン大泉学園
鑑 定 評 価 額	858,000,000 円
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	JLL 森井鑑定株式会社
価 格 時 点	2021 年 4 月 30 日

(千円)

項目	内容	概要等
収 益 価 格	858,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連づけて試算。
直 接 還 元 法 に よ る 価 格	873,000	—
運 営 収 益	51,872	—
可 能 総 収 益	54,656	貸室賃料収入：現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。 更新料：テナント回転率を基に査定 その他収入：現行の運用を勘案し計上
空 室 等 損 失 等	2,784	標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案し査定。
運 営 費 用	13,922	—
維 持 管 理 費	3,185	類似不動産の水準及び実績を基に査定。
水 道 光 熱 費	890	類似不動産の水準及び実績を基に査定。
修 繕 費	2,284	修繕費：エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の 30%を計上 原状回復費用：類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
P M フ ィ ー	1,522	類似不動産の水準及び契約を基に査定。
テ ナ ント 募 集 費 用 等	2,623	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定。
公 租 公 課	2,805	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定。
損 害 保 険 料	59	提示資料を妥当と判断し計上。
そ の 他 費 用	554	収支実績に基づき査定。
運 営 純 収 益 ( N O I )	37,950	—
一 時 金 の 運 用 益	40	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定。
資 本 的 支 出	3,071	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上。
純 収 益 ( N C F )	34,919	—
還 元 利 回 り	4.0%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定。
D C F 法 に よ る 価 格	842,000	—
割 引 率	3.8%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.2%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定。
積 算 価 格	458,000	—
土 地 比 率	65.4%	—
建 物 比 率	34.6%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
-------------------	---

(注)上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

### (3) エスティメゾン東品川

物件名称	エスティメゾン東品川
鑑定評価額	2,390,000,000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	2021年4月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,390,000	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得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	2,420,000	—
運営収益	135,997	—
可能総収益	144,212	貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、礼金等収入、更新料収入、電気使用料等その他収入につき中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定の上、計上。
空室等損失等	8,215	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し計上。
運営費用	29,554	—
維持管理費	3,504	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し計上。
水道光熱費	852	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費の水準を参考に査定し計上。
修繕費	5,811	エンジニアリングレポートの12年平均修繕費を妥当と判断し計上。テナント入替費用については、過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定し計上。
P M フィー	4,047	類似不動産のPMフィーの水準を参考に現行契約を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	6,347	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上計上。
公租公課	7,145	実額を基に、負担水準及び地価動向を考慮の上査定し計上。
損害保険料	137	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し計上。
その他費用	1,707	インターネット使用料のその他費用について査定額を計上。
運営純収益(N O I)	106,442	—
一時金の運用益	103	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	7,180	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリングレポートの12年平均更新費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CMフィーを考慮の上計上。
純収益(N C F)	99,364	—
還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による価格	2,370,000	—
割引率	3.9%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考に査定。
最終還元利回り	4.3%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案の上査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定。

積算価格	1,610,000	—
土地比率	64.3%	—
建物比率	35.7%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	現実の市場の需給動向及び市場参加者の行動原理をよく反映した収益価格がより説得力を有すると判断して、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。
-------------------	---

(注)上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

#### (4) エスティメゾン板橋区役所前

物件名称	エスティメゾン板橋区役所前
鑑定評価額	2,750,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2021年4月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,750,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	2,800,000	—
運営収益	150,312	—
可能総収益	158,066	貸室賃料収入、駐車場収入：現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定 更新料：テナント回転率を基に査定 その他収入：現行の運用を勘案し計上
空室等損失等	7,754	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	34,181	—
維持管理費	5,980	類似不動産の水準及び実績を基に査定。
水道光熱費	1,137	類似不動産の水準及び実績を基に査定。
修繕費	5,780	修繕費：エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し平準化した額の30%を計上 原状回復費用：類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
P M フィー	4,417	類似不動産の水準及び契約を基に査定。
テナント募集費用等	8,662	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定。
公租公課	6,176	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定。
損害保険料	169	提示資料を妥当と判断し計上。
その他費用	1,860	収支実績に基づき査定。
運営純収益 (NOI)	116,131	—
一時金の運用益	109	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定。
資本的支出	6,992	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し、平準化した額の70%を計上。
純収益 (NCF)	109,248	—
還元利回り	3.9%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定。
DCF法による価格	2,700,000	—
割引率	3.7%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定。
積算価格	1,180,000	—
土地比率	61.3%	—
建物比率	38.7%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
-------------------	---

(注)上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

## (5) エスティメゾン四谷坂町

物件名称	エスティメゾン四谷坂町
鑑定評価額	2,340,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2021年4月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,340,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	2,380,000	—
運営収益	117,453	—
可能総収益	123,506	貸室賃料収入：現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定 更新料：テナント回転率を基に査定
空室等損失等	6,053	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	24,726	—
維持管理費	7,191	類似不動産の水準及び実績を基に査定。
水道光熱費	71	類似不動産の水準及び実績を基に査定。
修繕費	2,762	修繕費：エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上 原状回復費用：類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
PMフィー	3,450	類似不動産の水準及び契約を基に査定。
テナント募集費用等	5,979	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定。
公租公課	5,196	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定。
損害保険料	77	提示資料を妥当と判断し計上。
その他費用	—	収支実績に基づき査定。
運営純収益(NOI)	92,727	—
一時金の運用益	90	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定。
資本的支出	2,378	エンジニアリングレポートの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
純収益(NCF)	90,439	—
還元利回り	3.8%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定。
DCF法による価格	2,290,000	—
割引率	3.6%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定。
積算価格	1,640,000	—
土地比率	86.0%	—
建物比率	14.0%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。
-------------------	---

(注)上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

## (6) エスティメゾン上呉服

物件名称	エスティメゾン上呉服
鑑定評価額	825,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社土地評価研究所
価格時点	2021年4月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	825,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格を検証のうえ査定。
直接還元法による価格	838,000	—
運営収益	56,952	—
可能総収益	60,227	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	3,275	地域の標準的な空室率に対象不動産の競争力を勘案し査定。
運営費用	13,842	—
維持管理費	2,280	契約額に基づき、類似不動産の水準も参考に計上。
水道光熱費	821	過去の実績額に基づき計上。
修繕費	2,794	エンジニアリングレポートの平均修繕費に、原状回復費査定額を加算し計上。
P M フォー	1,666	契約に基づき査定額を計上。
テナント募集費用等	2,092	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	3,852	2020年度実績額を基に査定計上。
損害保険料	93	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	242	町会費について過去の実績額に基づき計上。
運営純収益 (NOI)	43,110	—
一時金の運用益	44	近時の金融資産利回りを参考にした運用利回りを基に計上。
資本的支出	4,623	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。
純収益 (NCF)	38,531	—
還元利回り	4.6%	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	820,000	—
割引率	4.6%	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	4.7%	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	787,000	—
土地比率	41.8%	—
建物比率	58.2%	—

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) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

## (7) エスティメゾン港北綱島

## a. イースト棟

物件名称	エスティメゾン港北綱島 (イースト棟)
鑑定評価額	1,340,000,000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	2021年4月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,340,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定。
直接還元法による価格	1,360,000	—
運営収益	70,061	—
可能総収益	70,061	現行契約に基づく貸室賃料等収入等を計上。
空室等損失等	—	一棟貸しのマスターリース契約 (賃料保証型) であるため、空室等損失は計上しない。

運 営 費 用	8,295	—
維 持 管 理 費	440	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水 道 光 熱 費	—	賃借人負担のため計上しない。
修 繕 費	1,200	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートを考慮して計上。
P M フ ィ ー	—	賃借人負担のため計上しない。
テ ナ ント 募 集 費 用 等	—	賃借人負担のため計上しない。
公 租 公 課	6,435	公租公課関係資料に基づき計上。
損 害 保 険 料	95	保険契約に基づく保険料を計上。
そ の 他 費 用	125	過年度実績をもとに計上。
運 営 純 収 益 ( N O I )	61,766	—
一 時 金 の 運 用 益	120	中長期安定して収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上。
資 本 的 支 出	4,670	過年度実績、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートを考慮して計上。
純 収 益 ( N C F )	57,216	—
還 元 利 回 り	4.2%	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係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
D C F 法 による 価 格	1,320,000	—
割 引 率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	1,200,000	—
土 地 比 率	68.6%	—
建 物 比 率	31.4%	—

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)上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

## b. ウエスト棟

物 件 名 称	エステイメゾン港北綱島 (ウエスト棟)
鑑 定 評 価 額	1,100,000,000 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	2021年4月30日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	1,100,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連づけ査定。
直 接 還 元 法 による 価 格	1,110,000	—
運 営 収 益	57,595	—
可 能 総 収 益	57,595	現行契約に基づく貸室賃料等収入等を計上。
空 室 等 損 失 等	—	一棟貸しのマスターリース契約 (賃料保証型) であるため、空室等損失は計上しない。
運 営 費 用	7,376	—
維 持 管 理 費	541	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水 道 光 熱 費	—	賃借人負担のため計上しない。

修繕費	1,200	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートを考慮して計上。
P M フ ィ ー	—	賃借人負担のため計上しない。
テナント募集費用等	—	賃借人負担のため計上しない。
公租公課	5,447	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	75	保険契約に基づく保険料を計上。
その他費用	113	過年度実績をもとに計上。
運営純収益 (NOI)	50,219	—
一時金の運用益	89	中長期安定して収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上。
資本的支出	3,830	過年度実績、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートを考慮して計上。
純収益 (NCF)	46,478	—
還元利回り	4.2%	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係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
DCF法による価格	1,080,000	—
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格	1,030,000	—
土地比率	74.0%	—
建物比率	26.0%	—

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)上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

### c. アネックス棟

物件名称	エスティメゾン港北綱島 (アネックス棟)
鑑定評価額	593,000,000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	2021年4月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	593,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定。
直接還元法による価格	601,000	—
運営収益	32,374	—
可能総収益	32,374	現行契約に基づく貸室賃料等収入等を計上。
空室等損失等	—	一棟貸しのマスターリース契約 (賃料保証型) であるため、空室等損失は計上しない。
運営費用	4,355	—
維持管理費	356	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	—	賃借人負担のため計上しない。
修繕費	1,200	過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートを考慮して計上。
P M フ ィ ー	—	賃借人負担のため計上しない。
テナント募集費用等	—	賃借人負担のため計上しない。

公 租 公 課	2,757	公租公課関係資料に基づき計上。
損 害 保 険 料	42	保険契約に基づく保険料を計上。
そ の 他 費 用	—	計上すべき特段の費用はない。
運 営 純 収 益 ( N O I )	28,019	—
一 時 金 の 運 用 益	64	中長期安定して収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上。
資 本 的 支 出	2,860	過年度実績、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートを考慮して計上。
純 収 益 ( N C F )	25,223	—
還 元 利 回 り	4.2%	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係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
D C F 法 による 価 格	584,000	—
割 引 率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。
最 終 還 元 利 回 り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積 算 価 格	546,000	—
土 地 比 率	63.6%	—
建 物 比 率	36.4%	—

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)上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

## (8) エスティメゾン神戸三宮

物 件 名 称	エスティメゾン神戸三宮
鑑 定 評 価 額	1,000,000,000 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	2021年4月30日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	1,000,000	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を関連づけて収益価格を試算。
直 接 還 元 法 による 価 格	1,020,000	—
運 営 収 益	64,582	—
可 能 総 収 益	66,685	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定。
空 室 等 損 失 等	2,103	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	14,703	—
維 持 管 理 費	2,770	現行の建物管理委託費を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水 道 光 熱 費	934	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	2,573	今後発生が見込まれる小規模修繕費及び原状回復費を計上。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を採用。原状回復費については、過去の実績等に基づき査定。
P M フ ィ ー	1,889	現在の契約条件に基づき、プロパティマネジメントフィーを計上。
テ ナ ント 募 集 費 用 等	1,626	過去の実績や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	4,839	直近の実額及び直近の実額に基づく査定値を採用。
損 害 保 険 料	72	直近の実額を採用。

その他費用	—	計上しない。
運営純収益（NOI）	49,879	—
一時金の運用益	30	運用利回りを1.0%として査定。
資本的支出	4,042	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を採用。
純収益（NCF）	45,867	—
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	995,000	—
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。
積算価格	798,000	—
土地比率	56.0%	—
建物比率	44.0%	—

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、千円未満を切り捨てて記載しており、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。

## (9) エスティメゾン小倉

物件名称	エスティメゾン小倉
鑑定評価額	1,050,000,000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	2021年4月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,050,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格を検証のうえ査定。
直接還元法による価格	1,060,000	—
運営収益	67,801	—
可能総収益	71,613	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	3,811	地域の標準的な空室率に対象不動産の競争力を勘案し査定。
運営費用	14,021	—
維持管理費	1,738	契約額に基づき、類似不動産の水準も参考に計上。
水道光熱費	1,001	過去の実績額に基づき計上。
修繕費	2,152	エンジニアリングレポートの平均修繕費に、原状回復費査定額を加算し計上。
PMフィー	1,659	契約に基づき査定額を計上。
テナント募集費用等	2,055	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もとに査定。
公租公課	4,951	2020年度実績額を基に査定計上。
損害保険料	106	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	356	町会費、ネット使用料について、過去の実績額に基づき計上。
運営純収益（NOI）	53,780	—
一時金の運用益	47	近時の金融資産利回りを参考にした運用利回りを基に計上。
資本的支出	3,010	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。
純収益（NCF）	50,818	—
還元利回り	4.8%	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	1,040,000	—

	割引率	4.6%	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	4.9%	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	970,000	—
	土地比率	49.5%	—
	建物比率	50.5%	—

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)上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、合計金額が運営収益や運営費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

以上

※ 本投資法人のウェブサイト：<https://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 本取引後のポートフォリオ一覧

参考資料 1 取得予定資産の物件写真及び周辺地図

(1) プライムメゾン下北沢



(2) プライムメゾン目黒



(3) プライムメゾン両国



(4) プライムメゾン中目黒



(5) プライムメゾン板橋



## 参考資料2 本取引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 (百万円)(注3)	投資比率(%) (注4)
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	1.2
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	0.3
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	0.4
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	0.3
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	0.3
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	0.4
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	0.4
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	0.3
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	0.3
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	0.5
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	0.6
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	0.5
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	0.4
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	0.2
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	0.5
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-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	0.1
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	0.4
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	0.3
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	0.1
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	0.1
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	0.5
R-038	シャームメゾンステージ博多(注5)	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,360	0.4
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	0.2
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	0.3
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
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	0.6
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	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	0.1
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	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋	2018年5月1日	1,580	0.3
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	0.4
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	0.3
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	0.3
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	0.4
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	0.3
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

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 (百万円)(注3)	投資比率(%) (注4)
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	0.3
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	0.2
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	0.2
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	0.5
R-067	エステイメゾン赤羽	東京都北区	2018年5月1日	3,290	0.6
R-068	エステイメゾン王子	東京都北区	2018年5月1日	1,650	0.3
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	0.5
R-073	シャームゾンステージ秋葉原(注5)	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	愛知県名古屋市	2018年5月1日	2,460	0.5
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	0.4
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	1.5
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	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	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋市	2018年5月1日	4,490	0.8
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	シャームゾンステージ八広(注5)	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	シャームゾンステージ金沢西泉(注5)	石川県金沢市	2018年5月1日	1,080	0.2
R-089	エステイメゾン鶴の森(注5)	三重県四日市市	2018年5月1日	830	0.2
R-091	シャームゾンステージ日野(注5)	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	0.4
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	エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,040	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	エステイメゾン森下	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	エステイ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-108	エステイメゾン井尻(注5)	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
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	エステイメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	2019年6月10日 2019年9月27日	3,020	0.6
R-113	エステイメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	2020年1月31日	660	0.1
R-114	シャームゾンステージ広瀬通(注5)	宮城県仙台市	2020年4月20日	865	0.2
R-115	エステイメゾン東別院(注5)	愛知県名古屋市	2021年4月1日	2,190	0.4
R-116	エステイメゾン萱場(注5)	愛知県名古屋市	2021年4月1日	900	0.2

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 (百万円)(注3)	投資比率(%) (注4)
R-117	エステイメゾン白壁南(注5)	愛知県名古屋	2021年4月1日	660	0.1
R-118	プライムメゾン下北沢	東京都世田谷区	2021年9月1日	2,580	0.5
R-119	プライムメゾン目黒	東京都目黒区	2021年9月1日	2,310	0.4
R-120	プライムメゾン両国	東京都墨田区	2021年9月1日	1,530	0.3
R-121	プライムメゾン中目黒	東京都目黒区	2022年2月1日	10,000	1.8
R-122	プライムメゾン板橋	東京都板橋区	2022年2月1日	4,800	0.9
居住用不動産(住居) 小計				257,766	47.5
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 2019年6月10日	71,950	13.3
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	9.5
0-003	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	8.1
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	7.1
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	0.8
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	1.2
0-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	2019年6月10日	28,700	5.3
オフィスビル 小計				245,500	45.2
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	3.2
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 2020年4月20日	22,120	4.1
ホテル 小計				39,320	7.2
商業用不動産等(オフィスビル+ホテル) 小計				284,820	52.5
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				542,586	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、本投資法人合併に伴いSHIから承継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。)に記載しています。ただし、本投資法人合併に伴い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。

(注5) 2021年8月1日以降、順次物件名称を変更するため、変更後の物件名称を記載しています。詳細は本日付で別途公表した「保有物件の名称変更に関するお知らせ」をご参照ください。