

2022年7月28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 IR部長 齋藤 孝一
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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（匿名組合出資持分）の取得（以下「本資産取得」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。

記

1. 本資産取得の概要

資産名称	裏付資産	所在地	出資予定金額 (出資持分割合)	取得予定日
合同会社 Gemini1 匿名組合出資持分	赤坂ガーデンシティ(注)	東京都港区	480 百万円 (12.4%)	2022 年 8 月 1 日

- i. 特定資産の種類：国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- ii. 契約締結日：2022年7月28日
- iii. 媒介の有無：該当無し
- iv. 取得資金：自己資金
- v. 決済方法：取得予定日に全額支払

(注) 「裏付資産」は、「赤坂ガーデンシティ」の建物（以下「本物件」といいます。）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34.55%であり、本投資法人の未取得部分です。以下、同じです。なお、本投資法人は、本物件のうち、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%及び5階から9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273,490(約27.3%)）と10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：1,000,000分の54,698(約5.5%)）に係る共有持分96.05%に係る不動産信託受益権を保有しています。

2. 本資産取得の理由

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、中長期的な観点において「オフィスビル」ポートフォリオの充実と外部成長による成長可能性の確保を目的として、本資産取得を行うものです。

「合同会社 Gemini1 匿名組合出資持分」（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）の運用資産である信託受益権の対象となる不動産は、本投資法人がその一部を保有する「赤坂ガーデンシティ」の一部です。

本投資法人は、本匿名組合出資持分を取得することにより、裏付資産の取得に係る優先交渉権を取得する予定であり、将来における環境配慮型大規模オフィスビルの取得による「オフィスビル」ポートフォリオの充実及び外部成長機会を確保することが、中長期的な観点で収益基盤の強化に寄与するものと考えています。なお、かかる優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が裏付資産に関し取得義務を負うものではありません（ただし、本投資法人による取得が保証されているものでもありません。）。また、本匿

名組合出資持分を取得することにより、裏付資産の不動産賃貸事業利益を原資として分配される利益の配当収入が見込まれます。

本匿名組合出資持分の取得決定に際し、着目した本物件の特徴は以下の通りです。

(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 分の距離に所在し、東京メトロ銀座線・丸ノ内線・半蔵門線・有楽町線・南北線・千代田線及び都営地下鉄大江戸線の 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华性も有しています。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するとともに、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を備えています。また、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なる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た環境配慮型オフィスビルであり、本投資法人の既保有部分の一部及び裏付資産については CASBEE 不動産評価認証（注）の 4 段階評価のうち最高ランクである「S ランク」の評価を取得しています。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、ただち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。

（注）「CASBEE 不動産評価認証」とは、CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/「建築環境総合性能評価システム」)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」、「A ランク」、「B+ランク」又は「B ランク」の格付が付与されます。また、「CASBEE」とは、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムとされています。

3. 本匿名組合出資持分の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

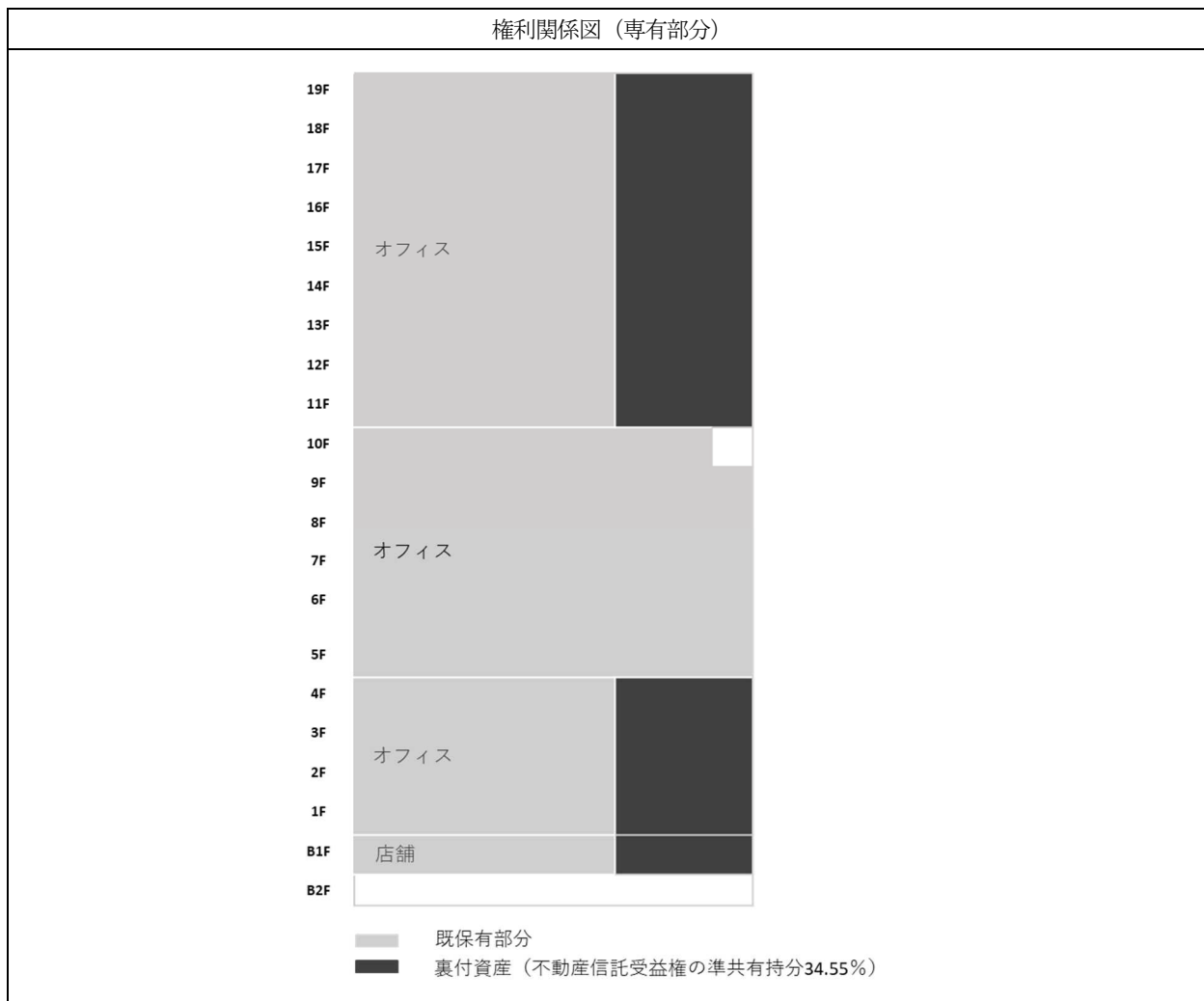
営 業 者 名	合同会社 Gemini1										
取 得 予 定 日	2022年8月1日										
特 定 資 産 の 種 類	匿名組合出資										
匿名組合契約の有効期間	2022年7月28日から2027年5月6日まで										
匿名組合出資等の総額	3,880百万円										
出 資 予 定 金 額	480百万円（出資持分割合 12.4%）										
匿名組合契約の概要	<ul style="list-style-type: none"> 匿名組合出資の概要 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">合同会社 Gemini1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産信託受益権等 17,923 百万円</td> <td>ノンリコース・ローン (シニアローン) 11,500 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ノンリコース・ローン (メザニンローン) 2,100 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ノンリコース・ローン (その他) 443 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>匿名組合出資等 3,880 百万円</td> </tr> </tbody> </table> (注1) 不動産信託受益権等には、裏付資産の取得諸経費や、匿名組合の組成費用等が含まれています。なお、不動産鑑定評価額（2022年7月1日時点）は17,000百万円です。 (注2) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は480百万円（12.4%）を出資する予定です。 (注3) 三菱UFJ信託銀行株式会社が合同会社 Gemini1 のアセット・マネージャーとなる予定です。 ・計算期間 毎年2月1日から4月末日まで、5月1日から7月末日まで、8月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年1月末日までの各3ヶ月間とする。ただし、初回の計算期間は2022年7月28日から2022年10月末日までとする。 ・損益分配 営業者は、各計算期間において利益が生じた場合には、当該各計算期間における出資割合に応じて出資者に対して配分する。また、営業者は、各計算期間において損失が生じた場合には、当該損失の額を限度として、当該各計算期間における出資割合に応じて出資者に対して配分する。ただし、出資者に分配される損失の累計額が出資金総額を越える場合にはその限度とし、超過する分については全て営業者に対して分配されるものとする。 	合同会社 Gemini1		不動産信託受益権等 17,923 百万円	ノンリコース・ローン (シニアローン) 11,500 百万円		ノンリコース・ローン (メザニンローン) 2,100 百万円		ノンリコース・ローン (その他) 443 百万円		匿名組合出資等 3,880 百万円
合同会社 Gemini1											
不動産信託受益権等 17,923 百万円	ノンリコース・ローン (シニアローン) 11,500 百万円										
	ノンリコース・ローン (メザニンローン) 2,100 百万円										
	ノンリコース・ローン (その他) 443 百万円										
	匿名組合出資等 3,880 百万円										
優先交渉権の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・権利の内容 営業者が2022年8月2日付にて取得予定の裏付資産に関し、2027年2月末日までの間に優先的に購入する交渉を行うことができる権利。 ・購入価格 基本価格を16,300百万円とし、合同会社 Gemini1 と本投資法人が合意した合理的な金額。 										

(2) 裏付資産の概要

物件名称	赤坂ガーデンシティ	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分 34.55%	
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	
鑑定評価額（価格時点）	17,000百万円（2022年7月1日）（注1）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
所在地	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 m ² （注2）
	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）
建物	用途	事務所、店舗
	建築時期	2006年1月
	構造 / 階数	S造・SRC造・RC造/地下2階・地上19階（注2）
	延床面積	46,776.76 m ² （注2）
	所有形態	区分所有権
担保設定の有無	営業者である合同会社Gemini1に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。	
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積	6,584.17 m ² （注3）	
賃貸面積	5,778.81 m ² （注3）	
稼働率	87.8%	
テナント数	1（17）	
月額賃料	52,519千円（注1）	
敷金・保証金	479,025千円（注1）	
プロパティ・マネジメント会社	ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社（予定）（注4）	
マスターリース会社	積水ハウス株式会社（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8月2日から2029年6月30日まで（予定）	
建物状況調査の概要（注5）		
再調達価格	5,287百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	23,801千円
調査会社	日本建築検査協会株式会社	

地震PML評価の概要				
P	M	L	値	2.3%
調	査	会	社	日本建築検査協会株式会社
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
確	認	検	査	機
日	本	ERI	株	式
財	団	法	人	日
本	建	築	セ	ン
タ	ー			
特記事項				
<p>・積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）から合同会社 Gemini1 への裏付資産の譲渡に伴い、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締結されていた準共有者間協定書上の積水ハウスの契約上の地位及び権利義務は合同会社 Gemini1 に承継され（以下、本項目において承継後の協定を「本協定」といいます。）、相互の優先交渉権等が合意される予定です。</p> <p>本協定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>(a) 合同会社 Gemini1 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。</p> <p>(b) 本協定において定める義務を履行しない場合には、合同会社 Gemini1 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。</p> <p>(c) 合同会社 Gemini1 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。</p> <p>(d) 合同会社 Gemini1 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。</p> <p>(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、合同会社 Gemini1 及び本投資法人の合意が必要となります。</p> <p>(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条に基づく不動産信託受益権全体の分割を請求しないことが合意されます。</p> <p>・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：2021年2月1日から2024年1月31日まで）しています。</p>				

権利関係図（専有部分）



- (注1) 「鑑定評価額」、「月額賃料」及び「敷金・保証金」は、裏付資産となる不動産信託受益権の準共有持分 34.55%に対応する数値を記載しています。
- (注2) 「敷地面積」は敷地又は土地全体の地積を、「構造/階数」は一棟の建物全体の構造及び階数を、「延床面積」は一棟の建物全体の床面積を、それぞれ記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、裏付資産となる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裏付資産となる不動産信託受益権の準共有持分割合である 34.55%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、裏付資産となる不動産信託受益権の準共有持分割合である 34.55%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 m²、賃貸面積は 16,725.98 m²となっています。
- (注4) 「ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社」は、2021年7月1日付で「株式会社スペースデザイン」と合併し、「ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社」に商号を変更しています。
- (注5) 「建物状況調査の概要」の各欄の数値は、一棟の建物全体の数値を基に裏付資産となる不動産信託受益権の準共有持分 34.55%に対応する数値をそれぞれ記載しています。

【3. 本匿名組合出資持分の内容 (2) 裏付資産の概要の記載事項の説明】

- (1) 「鑑定評価額（価格時点）」は、合同会社 Gemini1 が不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載し、鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (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、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（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、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、合同会社Genimi1が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、2022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、2022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、2022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、裏付資産については、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、2022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。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定めがある場合には、過去1年間（2021年7月から2022年6月まで）の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、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、2022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、裏付資産について合同会社Genimi1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。
- (21) 「マスターリース会社」は、裏付資産について合同会社Genimi1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、裏付資産について合同会社Genimi1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。
- (23) 「契約期間」は、裏付資産について合同会社Genimi1の取得時に新たに締結する予定の賃貸借契約の内容及び記載しています。
- (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、日本建築検査協会株式会社が行った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、想定した予定使用期間中（50年間＝一般的な建物の耐用年数）での超過確率10%の損失額（再現期間475年相当の損失額）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、裏付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、裏付資産の評価額、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。
 - 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

4. 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社Genimi1
所 在 地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号A0J税理士法人内
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表社員 一般社団法人Genimi1 職務執行者 出澤 貴人
事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資 本 金	10万円
設 立 年 月	2022年6月

出 資 者	一般社団法人 Geminil
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

5. 今後の見通し

本資産取得が本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、本投資法人が 2022 年 6 月 15 日付「2022 年 4 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した 2022 年 10 月期 (2022 年 5 月 1 日～2022 年 10 月 31 日) 及び 2023 年 4 月期 (2022 年 11 月 1 日～2023 年 4 月 30 日) に係る運用状況の予想に変更はありません。

6. 裏付資産に係る鑑定評価書の概要

物 件 名 称	赤坂ガーデンシティ
鑑 定 評 価 額	17,000,000,000 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	2022 年 7 月 1 日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	17,000,000	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	17,600,000	—
運 営 収 益	1,965,347	—
可 能 総 収 益	2,068,773	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	103,425	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	474,722	—
維 持 管 理 費	168,311	収支実績、組合管理規約等に基づき査定
水 道 光 熱 費	83,469	収支実績等に基づき査定
修 繕 費	22,965	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	24,617	業務委託契約書等に基づき査定 (CM フィーを含まない)
テ ナ ント 募 集 費 用 等	17,258	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	154,492	2022 年度課税資料に基づき計上
損 害 保 険 料	1,053	保険資料に基づき計上
そ の 他 費 用	2,554	収支実績等に基づき査定
運 営 純 収 益 (N O I)	1,490,624	—
一 時 金 の 運 用 益	15,797	運用利回り 1.0%と査定し、運用益を計上
資 本 的 支 出	30,724	エンジニアリングレポート、類似事例、管理規約に基づき査定
純 収 益 (N C F)	1,475,698	—
還 元 利 回 り	2.9%	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	16,800,000	—
割引率	3.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、オフィス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	3.1%	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	10,500,000	—
土地比率	73.9%	—
建物比率	26.1%	—

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「区分所有建物（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（準共有持分 34.55%相当）を決定
-------------------	---

(注1) 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。

(注2) 「鑑定評価額」、「収益価格」、「直接還元法による価格」、「DCF法による価格」、「積算価格」は、裏付資産となる不動産信託受益権の準共有持分 34.55%に対応する金額を記載しています。また、「純収益（NCF）」の算出にあたり必要な各数値は、裏付資産となる不動産信託受益権全体に対応する金額を記載しています。

※ 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	8,708 円/㎡ (28,790 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	9,088 円/㎡ (30,040 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. 本匿名組合出資持分の内容 (2) 裏付資産の概要」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

※ 本投資法人のウェブサイト：<https://sekisuihouse-reit.co.jp/>

< 添付資料 >

参考資料 本物件の物件写真及び周辺地図

参考資料 本物件の物件写真及び周辺地図

