

2023年3月29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 I R 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	出資金額 (出資持分割合)	取得日
合同会社 Gemini2 匿名組合出資持分	人形町PREX	東京都中央区	220 百万円 (6.8%)	2023 年 3 月 29 日

- i. 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を運用資産とする匿名組合出資持分
- ii. 契約締結日：2023年3月29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：取得日に全額支払

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。

本投資法人は、「合同会社 Gemini2 匿名組合出資持分」（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）を取得することにより、裏付資産である「人形町PREX」（以下「本物件」といいます。）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「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、東京メトロ日比谷線及び都営浅草線「人形町」駅から徒歩約4分、都営新宿線「馬喰横山」駅から徒歩約7分の距離に所在していることに加え、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅、JR 総武本線「新日本

橋」駅、東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅、東京メトロ半蔵門線及び銀座線「三越前」駅から徒歩圏内の距離に所在し、6路線が利用可能な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「人形町」エリアは、江戸の中心とも言われる日本橋に所在し、歴史と新しさが入り混じって共存する東京の下町として知られています。周辺には七福神を祀る八つの神社に加え、江戸時代から続く伝統工芸店等、創業100年以上の歴史を持つ店舗が多数並び人形町商店街があり、伝統あるエリアです。同時に大手町・渋谷・新宿等、主要なビジネスエリアへの優れたアクセスを考慮したスタートアップ企業等の中小企業が集まるビジネス街としても認知が広がっており、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、2021年12月末に竣工した中規模オフィスビルです。「オフィスとしての新しい上質」をデザインコンセプトに、アースカラーを主としたシンプルな色合いとレンガなど温もりのある素材で存在感を極めながらも、豊かな緑と調和した迎賓空間を演出しています。リフレッシュだけでなく、ワークプレイスとしても利用できる屋上庭園には、視野の抜けを確保しつつ、日陰も確保できる植栽に加え、ベンチ、コンセント、無料Wi-fi等が完備されています。専有部分は1フロア約158坪と、デスクを80台近く配置可能な広さとなっており、リフレッシュスペースとして機能するIHコンロ付パントリーの設置や、スケルトン天井等、昨今のトレンドに合わせた仕様となっています。貸室内には受付及び4つの会議室がすでに造作されており、入退きのハードルである時間とコストを節約できる「HalfSetup 賃貸方式」も提供しています。警備保障会社による24時間遠隔監視、防犯カメラ、エレベータの不停止制御装置を設置しており、エントランスから執務ゾーン入口まで3段階の高いセキュリティが完備されているオフィスビルです。

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 Gemini2										
取得日	2023年3月29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	2023年3月29日から2028年2月29日まで										
匿名組合出資等の総額	3,220百万円										
出資金額	220百万円（出資持分割合6.8%）										
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;"> <tr> <th colspan="2">合同会社 Gemini2</th> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権等 13,761百万円</td> <td>ノンリコース・ローン (シニアローン) 8,382百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ノンリコース・ローン (メザニンローン) 1,778百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ノンリコース・ローン (その他) 381百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>匿名組合出資等 3,220百万円</td> </tr> </table>	合同会社 Gemini2		不動産信託受益権等 13,761百万円	ノンリコース・ローン (シニアローン) 8,382百万円		ノンリコース・ローン (メザニンローン) 1,778百万円		ノンリコース・ローン (その他) 381百万円		匿名組合出資等 3,220百万円
	合同会社 Gemini2										
	不動産信託受益権等 13,761百万円	ノンリコース・ローン (シニアローン) 8,382百万円									
		ノンリコース・ローン (メザニンローン) 1,778百万円									
		ノンリコース・ローン (その他) 381百万円									
	匿名組合出資等 3,220百万円										
	(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（2023年2月1日時点）は13,100百万円です。										
	(注2) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は220百万円（6.8%）を出資しています。										
	(注3) アセット・マネージャーは、東洋不動産アセットマネジメント株式会社です。										
	・計算期間										

	<p>毎年3月1日から5月末日まで、6月1日から8月末日まで、9月1日から11月末日まで、及び12月1日から翌年2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2023年3月29日から2023年8月末日までとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、当該各計算期間末日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、当該各計算期間末日における出資割合に応じて出資者に対して分配する。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出資金総額から1円を控除した額を限度とし、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。
優先交渉権の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 権利の内容 営業者が2023年3月30日付にて取得予定の裏付資産に関し、2028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12,461百万円とし、合同会社Gemini2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	人形町PREX	
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権	
信 託 受 託 者	株式会社SMB C信託銀行	
信 託 契 約 期 間	2021年12月28日から2031年12月31日まで	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	13,100百万円 (2023年2月1日)	
鑑 定 評 価 機 関	フェアバリュー研究所	
所 在 地	東京都中央区日本橋堀留町一丁目9番8号	
土 地	地 番	東京都中央区日本橋堀留町一丁目8番1~3、10
	敷 地 面 積	692.01 m ²
	用 途 地 域	商業地域
	建 蔽 率	80%
	容 積 率	700%
建 物	所 有 形 態	所有権
	用 途	事務所、店舗
	建 築 時 期	2021年12月
	構 造 / 階 数	S造/地上10階
	延 床 面 積	5,019.32 m ²
所 有 形 態	所有権	
担 保 設 定 の 有 無	営業者である合同会社Gemini2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	4,786.46 m ²	
賃 貸 面 積	4,263.93 m ²	
稼 働 率	89.1%	
テ ナ ン ト 数	1 (7)	

月 額 賃 料	36,233 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	227,822 千円	
プロパティ・マネジメント会社	住商ビルマネージメント株式会社（予定）	
マスターリース会社	合同会社 Gemini2（予定）	
マスターリース種別	パススルー型（予定）	
契 約 期 間	2023 年 3 月 30 日から 2031 年 12 月 31 日まで（予定）	
建物状況調査の概要		
再 調 達 価 格	2,500 百万円	
修 繕 費	緊 急 修 繕	—
	短 期 修 繕	—
	長 期 修 繕	3,641 千円
調 査 会 社	東洋不動産株式会社	

地震 P M L 評価の概要				
P	M	L	値	5.1%
調 査 会 社	株式会社篠塚研究所			
設計者・施工者・確認検査機関				
建 物 設 計 者	株式会社熊谷組			
構 造 設 計 者	株式会社熊谷組			
施 工 者	株式会社熊谷組			
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。				

【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 Gemini2 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。）上に表示されている「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 Gemini2 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、2023 年 2 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、2023 年 2 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、2023 年 2 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、2023年2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（2022年3月から2023年2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、2023年2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 Gemini2 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 Gemini2 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 Gemini2 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 Gemini2 の取得時に新たに締結する予定の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、株式会社篠塚研究所が行った 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。
- 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

4. 匿名組合出資先の事業者の概要

名 称	合同会社 Gemini2
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 Gemini2 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	2023 年 1 月
出 資 者	一般社団法人 Gemini2
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

本日付で別途公表した「2023年10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。

6. 裏付資産に係る鑑定評価書の概要

物件名称	人形町PREX
鑑定評価額	13,100,000,000円
鑑定評価機関の名称	フェアバリュースタディーズ
価格時点	2023年2月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	13,100,000	—
直接還元法による価格	13,400,000	—
運営収益	475,331	—
可能総収益	500,727	現行の賃貸借契約に基づく賃料と類似不動産の賃料水準を勘案して、新規賃料を査定
空室等損失等	25,396	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向等を勘案し、中長期安定的な空室損を査定
運営費用	72,995	—
維持管理費	20,413	現行の契約条件を基に、類似不動産の費用水準を勘案して査定
水道光熱費	16,800	現状の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,977	ERによる費用見積額と類似不動産の修繕費水準を基に査定
PMフィー	5,280	現行の契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
テナント募集費用等	3,843	現行の契約条件を基に、類似不動産の費用水準や想定したテナントの更新率を勘案して査定
公租公課	23,129	直近の実額を採用
損害保険料	1,348	現行の契約条件を基に、直近の実額を考慮し査定
その他費用	204	現行の契約条件等に基づき査定
運営純収益(NOI)	402,335	—
一時金の運用益	2,543	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	3,618	ERによる費用見積額と類似不動産の更新費用水準を基に査定
純収益(NCF)	401,260	—
還元利回り	3.0%	類似不動産の取引に係る取引利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	13,100,000	—
割引率	2.8%	還元利回りを基礎とし、類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	3.1%	還元利回りを基礎とし、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変動率等を総合的に勘案し査定
積算価格	11,100,000	—
土地比率	70.0%	—
建物比率	30.0%	—

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

(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	8,427 円/m ² (27,860 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	8,497 円/m ² (28,092 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

