

2024年3月19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)

国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ
 (ガーデンシティ品川御殿山他2物件の譲渡及びプライムメゾン湯島他6物件の取得)

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の譲渡及び取得(以下それぞれ「本資産譲渡」及び「本資産取得」といい、本資産譲渡及び本資産取得を合わせて「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) 本資産譲渡の概要

物件名称	用途	譲渡(予定)価格 (注1)	帳簿価額 (見込) (注2)	譲渡損益 (見込) (注3)	譲渡(予定)日	譲渡先 (注4)
------	----	------------------	----------------------	----------------------	---------	-------------

2024年4月期(第19期)中における取引

ガーデンシティ 品川御殿山 第1回目(51.0%)	オフィス ビル	31,110百万円	35,327百万円	△4,233百万円	2024年3月19日	非開示
本町ガーデンシティ (ホテル部分) (100.0%)	ホテル	21,350百万円	16,515百万円	4,752百万円	2024年4月30日	非開示
小計		52,460百万円	51,842百万円	519百万円	—	—

2024年10月期(第20期)中における取引

ガーデンシティ 品川御殿山 第2回目(49.0%)	オフィス ビル	29,890百万円	33,930百万円	△4,056百万円	2024年5月1日	非開示
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) 第1回目(65.0%)	オフィス ビル	28,925百万円	23,090百万円	5,729百万円	2024年5月1日	非開示
小計		58,815百万円	57,020百万円	1,672百万円	—	—

2025年4月期（第21期）中における取引

本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) 第2回目 (35.0%)	オフィス ビル	15,575 百万円	12,370 百万円	3,141 百万円	2024年11月1日	非開示
小計		15,575 百万円	12,370 百万円	3,141 百万円	—	—
合計		126,850 百万円	121,234 百万円	5,333 百万円	—	—

- 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
- ii. 契約締結日 : 2024年3月19日
- iii. 媒介の有無 : ガーデンシティ品川御殿山 該当有り (注5)
本町ガーデンシティ (ホテル部分・オフィスビル部分) 該当なし
- iv. 決済方法 : 引渡時に全額受取

- (注1) 「譲渡(予定)価格」は、本投資法人と譲渡先との間で締結された信託受益権譲渡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(見込)」は、各譲渡(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。なお、「ガーデンシティ品川御殿山第2回目(49.0%)」の譲渡取引において発生すると見込まれる譲渡損等については、2024年4月期(第19期)において減損損失として計上する予定です。当該譲渡取引における「帳簿価額(見込)」については減損損失考慮前の金額を記載しています。
- (注3) 「譲渡損益(見込)」は、本日現在における各譲渡(予定)日に計上され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。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (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利害関係人等に該当しません。
- (注6) 「物件名称」における括弧内の数字は、各物件に係る不動産信託受益権のうち譲渡する準共有持分の割合を記載しています。

(2) 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)	償却後鑑定 NOI 利回り (注2)	取得予定日	取得先
プライムメゾン 湯島	住居	東京都 文京区	10,000 百万円	3.0%	2024年4月1日	積水ハウス 株式会社
プライムメゾン 中野坂上		東京都 中野区	5,490 百万円	2.9%		
プライムメゾン 方南町		東京都 中野区	3,220 百万円	2.9%		
プライムメゾン 門前仲町		東京都 江東区	3,200 百万円	3.0%		
プライムメゾン 西早稲田		東京都 新宿区	2,570 百万円	2.9%		
プライムメゾン 浅草イースト		東京都 墨田区	2,180 百万円	3.0%		
プライムメゾン 桜新町		東京都 世田谷区	1,840 百万円	3.0%		
合計			28,500 百万円	3.0%		

- 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
- ii. 契約締結日 : 2024年3月19日
- iii. 媒介の有無 : 該当無し
- iv. 取得資金 : 本資産譲渡による譲渡代金の一部
- v. 決済方法 : 引渡時に全額支払

- (注1) 「取得予定価格」は、本投資法人と取得先との間で締結された信託受益権譲渡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) 「償却後鑑定NOI利回り」は、2024年2月29日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIから2024年4月期(第19期)及び2024年10月期(第20期)における想定減価償却費を年換算した金額を控除した金額をそれぞれ取得予定価格にて除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計は、各償却後鑑定NOI利回りを取得予定価格で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。以下同じです。

2. 本取引の効果及び理由

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、ポートフォリオの収益性の改善と安定した収益を確保することを目的として、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により下記の効果があると考えています。

- ・ 収益環境の悪化した「ガーデンシティ品川御殿山」の譲渡による中長期的な収益性の改善
- ・ 「本町ガーデンシティ(ホテル部分)」及び「本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)」の含み益を活用した譲渡益の計上による分配金の安定化
- ・ 日本を代表するハウスメーカ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。)をスポンサーとする本投資法人の市場優位性がさらに発揮されると考えられる住居主体のポートフォリオの構築
- ・ 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(取得予定資産(注1)の平均築年数(注2)は2.1年)

(注1) 「取得予定資産」は、上記1.本取引の概要(2)本資産取得の概要に記載の住居7物件をいいます。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)	オフィスビル2物件 ホテル1物件
譲渡(予定)価格	126,850百万円
平均築年数	13.4年
NOI(注2)	4,490百万円
NOI利回り(注3)	3.5%
償却後NOI(注2)	3,522百万円
償却後NOI利回り(注3)	2.8%
(参考)取得価格(注4)	127,750百万円
譲渡損益(見込)	5,333百万円

取得予定資産	住居7物件
取得予定価格	28,500百万円
平均築年数	2.1年
鑑定NOI(注5)	1,007百万円
鑑定NOI利回り(注6)	3.5%
償却後鑑定NOI(注7)	847百万円
償却後鑑定NOI利回り	3.0%

(注1) 「譲渡(予定)資産」は、上記「1.本取引の概要(1)本資産譲渡の概要」に記載のオフィスビル2物件及びホテル1物件をいいます。以下同じです。

(注2) 「NOI」、「償却後NOI」は、2023年4月期(第17期)及び2023年10月期(第18期)におけるNOI及び償却後NOIの金額を合計して記載しています。

(注3) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」は、(注2)に記載の「NOI」、「償却後NOI」をそれぞれ「(参考)取得価格」にて除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4) 「(参考)取得価格」は、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5) 「鑑定NOI」は、2024年2月29日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIの金額を合計して記載しています。

(注6) 「鑑定NOI利回り」は、(注5)に記載の「鑑定NOI」を取得予定価格にて除した数値を取得予定価格で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)に記載の鑑定NOIから2024年4月期(第19期)及び2024年10月期(第20期)における想定減価償却費を年換算した金額の合計を控除した金額を合計して記載しています。

(1) 本資産譲渡の理由

「ガーデンシティ品川御殿山」は、スポンサーである積水ハウスが開発した大規模オフィスビルであり、最寄り駅である「品川」駅は、首都圏の中でも有数の乗降客数を誇り、複数路線が利用できる他、新幹線や東京国際空港(羽田空港)へのアクセスも良好なため、国内外で事業展開を行う企業にとって訴求力が高い立地として考えられてきましたが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に端を発したテレワークの導入推進等、社会経済の変化により、特に大規模オフィスビルの需給には先行き不透明感が生じ、厳しい運用環境となっています。

本物件の2024年1月末時点の稼働率は84.3%ですが、2024年7月末日付にて大口テナントが退去することにより、稼働率は49.8%まで低下すると見込まれており、賃料収入の減少により保有を継続した場合における2024年10月期（第20期）の償却後NOI利回りは1.3%程度まで低下する見込みです。また、これまでのリーシング活動の結果から本物件の稼働及び収益性の回復には時間を要すると考えており、中期的に分配金の押し下げ要因となることが想定されるため、本物件の譲渡を決定しました。

なお、「ガーデンシティ品川御殿山」の譲渡により譲渡損を計上する見込みですが、1期に対する分配金への影響を軽減するために、譲渡先と交渉した結果、2回にわたる分割譲渡にて合意し、2024年3月19日（2024年4月期（第19期））に準共有持分の51.0%、2024年5月1日（2024年10月期（第20期））に準共有持分の残り49.0%を譲渡することを決定しました。

「ガーデンシティ品川御殿山」における譲渡損を補填する目的に加え、2023年12月21日付にてポートフォリオ構築方針を変更し、足元のオフィス賃貸市場及び賃貸住宅市場の状況に鑑み、日本を代表とするハウスメーカーである積水ハウスをスポンサーとする本投資法人の市場優位性がさらに発揮されると考えられる住居主体のポートフォリオを構築する方針としたことを背景に、保有物件の譲渡を検討し、「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」及び「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」を譲渡物件として選定しました。選定理由は以下のとおりです。

a. 「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」

- ・市場においてインバウンド需要の回復により賃料増加の期待が高まっている一方、本物件は賃料固定型マスターリース契約を締結していることに加え、パススルー型マスターリース契約に変更した場合においても利回りの向上が見込めないこと。
- ・築年数15年弱となり、近い将来において大規模修繕工事の実施が必要になること。

b. 「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」

- ・賃料方式は、賃料固定型マスターリース契約であるものの、契約期間は2年間であり、下記2点の要因から契約更新時において賃料減少リスクがあること。
- ・大口テナント1社が賃貸可能面積の70%弱を占めており、テナント集中リスクがあること。
- ・上記大口テナントの賃料水準が足許の周辺地域における市場水準を一定程度上回っていることから、将来的に収益性が悪化するリスクがあること。
- ・築年数15年弱となり、近い将来において大規模修繕工事の実施が必要になること。

このような中、譲渡先との交渉により、「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」について、調査価額（2023年10月期（第18期）末時点）を30%程度上回る譲渡（予定）価格で、「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」について、調査価額（2023年10月期（第18期）末時点）を上回る譲渡（予定）価格にて譲渡することを合意しました。また、「ガーデンシティ品川御殿山」の譲渡損の計上時期に合わせ、「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」は、2024年4月30日（2024年4月期（第19期））に一括で譲渡すること、「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」は、2024年5月1日（2024年10月期（第20期））に準共有持分の65.0%、2024年11月1日（2025年4月期（第21期））に準共有持分の残り35.0%を譲渡することにより、各期に計上する譲渡損をそれぞれ補填することが可能な譲渡価格で合意できたことから「本町ガーデンシティ（ホテル部分）」及び「本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）」の譲渡を決定しました。

なお、各物件の譲渡による譲渡損益（見込）の金額については、上記「1.本取引の概要(1)本資産譲渡の概要」を参照ください。

(2) 本資産取得の理由

「プライムメゾン湯島」、「プライムメゾン中野坂上」、「プライムメゾン方南町」、「プライムメゾン門前仲町」、「プライムメゾン西早稲田」、「プライムメゾン浅草イースト」、「プライムメゾン桜新町」の住居 7 物件は、いずれも本投資法人のスポンサーである積水ハウスが企画・開発した賃貸マンション等であり、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、いずれの物件もプライム・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。

また、残りの譲渡代金の活用方法として、引き続きスポンサーパイプライン及び外部から住居中心の取得による資産規模の維持・拡大及び収益力の向上、LTV のコントロールに向けた借入金の一部返済、金融市場の動向を踏まえて自己投資口の取得及び消却も都度検討いたします。

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. プライムメゾン湯島

i. 立地特性

本物件は、東京メトロ千代田線「湯島」駅より徒歩約 3 分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅より徒歩約 9 分、都営地下鉄大江戸線及び東京メトロ丸の内線「本郷三丁目」駅より徒歩約 8 分に位置し、ビジネスエリアである「大手町」駅まで東京メトロ千代田線利用で約 4 分と、交通利便性は良好です。都心でありながら、周辺には湯島天満宮をはじめ、歴史ある史跡が多数あり、落ち着いた住環境が整っています。また、東京大学等、多くの学校があり、文教地区としても人気のエリアです。

ii. 物件特性

本物件は、地上 14 階、地下 3 階建て、全 140 戸（店舗 1 戸含む）、部屋は 1R、1K、1LDK 及び 2LDK で構成されています。本物件の 1 階にはスーパーがあり、生活利便性も良好です。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、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、インターネットも無料で使用可能です。都心への交通利便性と居住環境を重視する単身者、DINKS 世帯を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれます。

b. プライムメゾン中野坂上

i. 立地特性

本物件は、東京メトロ丸の内線及び都営地下鉄大江戸線「中野坂上」駅より徒歩約 1 分に位置し、「新宿」駅及び「東京」駅等の都心部への交通利便性は良好です。また、本物件の最寄り駅は、「中野坂上サンブライツイン」や「ハーモニースクエア」等の駅直結の複合商業施設に囲まれているほか、日用品店舗や公園・緑地も点在し生活環境は良好です。

ii. 物件特性

本物件は、地上 14 階建て、全 116 戸（店舗 1 戸含む）、部屋は 1R、1K 及び 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、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、利便性を重視する単身者や DINKS 世帯を中心とした需要が見込まれます。

c. プライムメゾン方南町

i. 立地特性

本物件は、東京メトロ丸ノ内線の始発駅でもある「方南町」駅より徒歩約4分に位置し、「新宿」駅まで乗り換えなしで約11分と都心への交通利便性は良好です。駅前にはスーパー、コンビニ、郵便局や飲食店が多数揃っている「方南銀座商店街」があり、生活利便性に優れています。

ii. 物件特性

本物件は、地上8階建て、全71戸（店舗1戸含む）、部屋は1K、1LDK及び1SLDK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、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられており、利便性及び居住環境を重視する単身者やDINKS世帯を中心とした需要が見込まれます。

d. プライムメゾン門前仲町

i. 立地特性

本物件は、東京メトロ東西線及び都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅より徒歩約1分、JR京葉線「越中島」駅まで徒歩約9分と複数路線の利用が可能です。「門前仲町」駅は「東京」駅や「大手町」駅等、ビジネスの主要駅へのアクセスは良好であり、都心と下町情緒が共存する街として人気です。周辺には大小様々な公園や緑地、隅田川テラス等の自然も豊富で、駅前にはコンビニやスーパー等、日常の生活施設と共にカフェやレストラン等の多彩な店舗が立ち並び生活利便性も良好です。

ii. 物件特性

本物件は、地上14階建て、全80戸（店舗2戸含む）、部屋は1R及び1Kで構成されており、喧騒から落ち着きへと導く静かなエントランスをはじめ、ゆとりと上質感あふれる住空間を実現しています。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、宅配ボックス等が備えられており、安心と快適をもたらす仕様で単身者からの需要が見込まれます。

e. プライムメゾン西早稲田

i. 立地特性

本物件は、東京メトロ副都心線「西早稲田」駅より徒歩約6分、JR山手線及び東京メトロ東西線「高田馬場」駅よりそれぞれ徒歩約10分及び徒歩約7分に位置することに加え、都電荒川線「面影橋」停留場についても徒歩約4分と複数路線の利用が可能です。また、都心部への交通利便性は良好です。また、本物件が所在する「西早稲田」エリアは、大学や公園が点在するため、都心中心部にありながら比較的閑静なエリアであり、本物件周辺には、日用品店舗等の生活利便施設も充実しています。

ii. 物件特性

本物件は、地上5階建て、全49戸、部屋は1R、1K、1LDK及び2LDKで構成されており、白を基調とした近代的でモダンな外観が特徴です。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、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられています。また、エントランスラウンジには、オープンテーブル及びカウンターテーブルを設け、在宅ワークや読書等が可能となっており、利便性を重視する単身者やDINKS世帯を中心とした需要が見込まれます。

f. プライムメゾン浅草イースト

i. 立地特性

本物件は、都営地下鉄浅草線「浅草」駅より徒歩約8分、東京メトロ銀座線「浅草」駅及び都営地下鉄浅草線「蔵前」駅より徒歩約9分、都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅より徒歩約10分に位置し、大手町、銀座、日本橋等の都心への交通利便性は良好です。都営地下鉄浅草線が京浜急行電鉄京急本線及

び京成電鉄京成線に乗り入れている為、羽田空港と成田空港まで乗り換え無しでアクセス可能です。また、本物件の所在する「浅草・蔵前・本所」エリアは、浅草寺や東京スカイツリー等の都内随一の観光名所に加え、自然豊かな公園も点在し、生活環境は良好です。さらに、スーパーやコンビニ、病院も数多く所在し、生活利便性にも優れています。

ii. 物件特性

本物件は、地上7階建て、全49戸、部屋は1R、1K、1DK、1SDK、1LDK、2DK及び2LDKで構成されており、豊かな植栽とファサードの斜め壁が印象的なデザイン性に富む外観が特徴です。また、本物件は本投資法人初のZEH-M Orientedです。ZEH-M Orientedとは、「断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のことで、本物件は、各住戸のエネルギー消費量を21%～36%削減しており、光熱費の削減効果が見込まれます。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、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、インターネットも無料で使用可能です。安全性と利便性に加え、省エネ性を重視する単身者、DINKS世帯、ファミリー等、幅広い需要が見込まれます。

g. プライムメゾン桜新町

i. 立地特性

本物件は、東急田園都市線「桜新町」駅より徒歩約8分に位置し、「桜新町」駅から「渋谷」駅まで電車で約9分と都心への交通利便性は良好です。本物件の所在する「桜新町」エリアはアニメ「サザエさん」のゆかりの地としても知られており、周辺には馬事公苑や砧公園、駒沢オリンピック公園等、たくさんの緑に囲まれた穏やかな住宅街です。また、「サザエさん通り」をはじめとした商店街、スーパー、飲食店等があり、生活利便施設が充実しています。「桜新町」駅の隣駅が「駒沢大学」駅のため、学生からの需要も高いエリアです。

ii. 物件特性

本物件は、地上6階建て、全40戸、部屋は1R、1K、1LDK及び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、浴室乾燥機、温水洗浄便座、宅配ボックス等が備えられており、利便性及び居住環境に優れ、単身者や学生からファミリーまで安定的な需要が見込まれます。

3. 譲渡(予定)資産の内容

(1) ガーデンシティ品川御殿山

特定資産の概要					
物件名称	ガーデンシティ品川御殿山				
譲渡(予定)日	① 2024年3月19日(準共有持分51.0%) ② 2024年5月1日(準共有持分49.0%)				
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	① 2014年12月3日から2024年3月31日まで ② 2016年5月24日から2024年3月31日まで ③ 2017年5月24日から2024年3月31日まで ④ 2019年6月10日から2024年3月31日まで				
譲渡(予定)価格	61,000百万円 ① 31,110百万円 ② 29,890百万円				
鑑定評価額(価格時点)	66,700百万円(2023年10月31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1筆			
	敷地面積	15,942.78 m ²			
	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%			
建物	所有形態	所有権			
	用途	事務所、店舗			
	建築時期	2011年2月			
	構造/階数	RC造/地下1階・地上9階			
	延床面積	62,975.42 m ²			
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	38,577.99 m ²				
賃貸面積	32,524.13 m ²				
稼働率	2023年9月末	2023年10月末	2023年11月末	2023年12月末	2024年1月末
	82.9%	84.3%	84.3%	84.3%	84.3%
テナント数	1(20)				
月額賃料	247,264千円				
敷金・保証金	2,759,230千円				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス株式会社				
マスターリース会社	積水ハウス株式会社				
マスターリース種別	パススルー型				
契約期間	2024年3月19日から2024年5月1日まで				

特記事項

本物件の譲受人（以下、本項目において「譲受人」といいます。）及び本投資法人との間において 2024 年 3 月 19 日付で受益者準共有者間協定（以下、本項目において「本協定」といいます。）を締結済みであり、本協定の概要は、以下のとおりです。

- a. 譲受人又は本投資法人は、他の準共有者及び信託受託者の事前の書面による承諾を取得した場合を除き、第三者に対し、自らの準共有持分の全部又は一部を譲渡せず、質権その他一切の担保権を設定せず、又は担保権の設定と実質的に同等若しくは類似の効果を有する取引若しくは行為を行わないものとします。
- b. 譲受人と本投資法人との間の売買契約のうち、第2回目（49.0%）の準共有持分の売買に係る部分が解除その他の理由により終了した場合において、譲受人がその保有する準共有持分を第三者へ売却する場合（担保権実行等による場合を含みます。）は、譲受人は、本投資法人に対し、本投資法人の保有する準共有持分を当該第三者に対して譲受人が当該第三者に売却する条件と同条件にて売却することを請求することができるものとし、譲受人により当該請求がされた場合、本投資法人は、当該請求に応じ、当該第三者に対して準共有持分を売却することについて、実務上可能な範囲で最大限協力するものとし、ます。
- c. 信託財産の処分、担保権等の設定、本物件の機能向上又は現状変更のための資本的支出、本物件に関する信託契約の変更等については、譲受人及び本投資法人の合意が必要となります。
- d. 各準共有者は、本投資法人が準共有者持分を譲渡し、譲受人がこれを譲り受けたときから5年間、民法第264条により準用される民法第256条に基づく本件受益権の分割を請求しないことに合意します。

(2) 本町ガーデンシティ（ホテル部分）

特定資産の概要		
物 件 名 称	本町ガーデンシティ（ホテル部分）	
譲 渡 予 定 日	2024年4月30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	2017年5月24日から2025年5月31日まで	
譲 渡 予 定 価 格	21,350百万円	
鑑 定 評 価 額（価格時点）	16,700百万円（2023年10月31日）（注）	
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）	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号	
土 地	地 番	大阪府大阪市中央区本町三丁目46番1 他3筆
	敷 地 面 積	4,145.71 m ²
	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）
建 物	用 途	ホテル
	建 築 時 期	2010年5月
	構 造 / 階 数	S造・SRC造/地下2階・地上27階
	延 床 面 積	49,163.16 m ²
	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	18,092.98 m ²	
賃 貸 面 積	18,092.98 m ²	

稼働率	2023年9月末	2023年10月末	2023年11月末	2023年12月末	2024年1月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	1				
月額賃料	67,083千円				
敷金・保証金	-				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス株式会社				
マスターリース会社	積水ハウス株式会社				
マスターリース種別	賃料固定型				
契約期間	2022年5月19日から2024年5月18日まで				

(注) 本投資法人が取得した調査報告書に基づき内容を記載しています。また、本投資法人が直近に取得した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額は16,800百万円(価格時点:2023年4月30日時点 鑑定評価機関:一般財団法人日本不動産研究所)です。

特記事項	
該当事項はありません。	

(3) 本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)

特定資産の概要					
物件名称	本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)				
譲渡予定日	① 2024年5月1日 (準共有持分 65.0%) ② 2024年11月1日 (準共有持分 35.0%)				
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	2015年5月19日から2025年5月31日まで				
譲渡予定価格	44,500百万円 ① 28,925百万円 ② 15,575百万円				
鑑定評価額 (価格時点)	44,200百万円 (2023年10月31日) (注)				
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)	大阪府大阪市中央区本町三丁目6番4号				
土地	地番	大阪府大阪市中央区本町三丁目46番1 他3筆			
	敷地面積	4,145.71 m ²			
	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)			
建物	用途	事務所			
	建築時期	2010年5月			
	構造 / 階数	S造・SRC造/地下2階・地上27階			
	延床面積	49,163.16 m ²			
	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	17,006.94 m ²				
賃貸面積	17,006.94 m ²				
稼働率	2023年9月末	2023年10月末	2023年11月末	2023年12月末	2024年1月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

テナント数	1 (13)
月額賃料	150,633 千円
敷金・保証金	1,757,605 千円
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス株式会社
マスターリース会社	積水ハウス株式会社
マスターリース種別	賃料固定型
契約期間	2022年5月19日から2024年5月18日まで

(注) 本投資法人が取得した調査報告書に基づき内容を記載しています。また、本投資法人が直近に取得した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額は44,600百万円(価格時点:2023年4月30日時点 鑑定評価機関:一般財団法人日本不動産研究所)です。

特記事項	
<p>本物件の譲受人(以下、本項目において「譲受人」といいます。)及び本投資法人の間において2024年5月1日付で準共有者間協定(以下、本項目において「本協定」といいます。)を締結予定であり、本協定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>a. 譲受人又は本投資法人は、相手方の同意を得ずに、本物件の売却、担保提供その他の一切の処分に関する信託受託者に対する指図及び受益権の売却、担保提供その他の一括処分を行うことはできません。</p> <p>b. 譲受人又は本投資法人は、自らの保有する準共有持分の全部又は一部を、第三者に譲渡、担保設定その他の一切の処分を行うことはできません。</p> <p>c. 信託財産の処分、担保権等の設定、本物件の機能向上又は現状変更のための資金的支出、本協定及び信託契約の変更等については、譲受人及び本投資法人の合意が必要となります。</p> <p>d. 譲受人及び本投資法人は、準共有持分に従った信託受益権の分割を請求できないものとします。</p> <p>また、信託契約及びマスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約を2024年5月1日付で新たに締結する予定です。</p>	

4. 取得予定資産の内容

(1) プライムメゾン湯島

特定資産の概要		
物件名称	プライムメゾン湯島	
取得予定日	2024年4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	2024年4月1日から2034年4月30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)	10,500百万円(2024年2月29日)	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地	東京都文京区湯島三丁目20番12号	
土地	地番	東京都文京区湯島三丁目52番1 他1筆
	敷地面積	1,420.46 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅、店舗
	建築時期	2022年2月
	構造/階数	RC造/地下3階・地上14階

	延床面積	9,262.58 m ²
	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		6,671.59 m ² (賃貸可能戸数140戸(店舗1戸含む))
賃貸面積		6,527.17 m ² (賃貸戸数136戸(店舗1戸含む))
稼働率		97.8% (2024年1月末現在)
テナント数		1
月額賃料		35,561千円
敷金・保証金		86,987千円
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		2024年3月1日から2034年4月30日まで(予定)
建物状況調査の概要		
再調達価格		2,643百万円
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	759千円
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
			2.0%
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		株式会社鴻池組	
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) プライムメゾン中野坂上

特定資産の概要	
物件名称	プライムメゾン中野坂上
取得予定日	2024年4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	2024年4月1日から2034年4月30日まで(予定)
取得予定価格	5,490百万円
鑑定評価額(価格時点)	5,560百万円(2024年2月29日)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
所在地	東京都中野区中央二丁目8番22号
土地地番	東京都中野区中央二丁目129番9

	敷地面積	999.99 m ²
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	80%、60%
	容積率	400%、200%
	所有形態	所有権
建 物	用 途	共同住宅、店舗
	建 築 時 期	2022年1月
	構 造 / 階 数	RC造/地上14階
	延 床 面 積	4,416.47 m ²
	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	3,428.41 m ² (賃貸可能戸数116戸(店舗1戸含む))	
賃貸面積	3,327.74 m ² (賃貸戸数112戸(店舗1戸含む))	
稼働率	97.1% (2024年1月末現在)	
テナント数	1	
月額賃料	19,505千円	
敷金・保証金	27,452千円	
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	2024年2月1日から2034年4月30日まで(予定)	
建物状況調査の概要		
再調達価格	1,223百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	341千円
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
			3.8%
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	東鉄工業株式会社		
確	認	検	査
機	関		
一般財団法人住宅金融普及協会			

特記事項	
北西側隣地について、共有者全員との間では境界確認書を締結できていません。	

(3) プライムメゾン方南町

特定資産の概要	
物 件 名 称	プライムメゾン方南町
取 得 予 定 日	2024年4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	2024年4月1日から2024年4月30日まで（予定）	
取得予定価格	3,220百万円	
鑑定評価額（価格時点）	3,350百万円（2024年2月29日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地	東京都中野区弥生町六丁目10番12号	
土地	地番	東京都中野区弥生町六丁目44番12 他3筆
	敷地面積	1,423.94 m ²
	用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域
	建蔽率	80%、60%
	容積率	400%、200%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、店舗
	建築時期	2021年3月
	構造/階数	RC造/地上8階
	延床面積	3,070.20 m ²
	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	2,556.36 m ² （賃貸可能戸数71戸（店舗1戸含む））	
賃貸面積	2,264.51 m ² （賃貸戸数63戸（店舗1戸含む））	
稼働率	88.6%（2024年1月末現在）	
テナント数	1	
月額賃料	11,059千円	
敷金・保証金	34,491千円	
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	2023年4月1日から2024年4月30日まで（予定）	
建物状況調査の概要		
再調達価格	858百万円	
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	271千円
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	7.6%	
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	株式会社三輪設計	
構造設計者	九尺設計株式会社	
施工者	飛島建設株式会社	
確認検査機関	日本建築検査協会株式会社	

特記事項	
南側道路には都市計画道路が存在しており、土地の一部が計画幅員内に含まれています。	

(4) プライムメゾン門前仲町

特定資産の概要		
物件名称	プライムメゾン門前仲町	
取得予定日	2024年4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	2024年4月1日から2034年4月30日まで（予定）	
取得予定価格	3,200百万円	
鑑定評価額（価格時点）	3,320百万円（2024年2月29日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
所在地	東京都江東区門前仲町一丁目6番6号	
土地	地番	東京都江東区門前仲町一丁目1番2
	敷地面積	407.98 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、店舗
	建築時期	2021年10月
	構造 / 階数	RC造 / 地上14階
	延床面積	3,094.89 m ²
	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	2,357.28 m ² （賃貸可能戸数80戸（店舗2戸含む））	
賃貸面積	2,256.67 m ² （賃貸戸数76戸（店舗2戸含む））	
稼働率	95.7%（2024年1月末現在）	
テナント数	1	
月額賃料	12,217千円	
敷金・保証金	26,296千円	
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	2023年9月1日から2034年4月30日まで（予定）	
建物状況調査の概要		
再調達価格	851百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	297千円
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	6.9%		
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。

(5) プライムメゾン西早稲田

特定資産の概要		
物 件 名 称	プライムメゾン西早稲田	
取 得 予 定 日	2024年4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	2024年4月1日から2034年4月30日まで（予定）	
取 得 予 定 価 格	2,570百万円	
鑑 定 評 価 額（価格時点）	2,590百万円（2024年2月29日）	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
所 在 地	東京都新宿区西早稲田三丁目26番14号	
土 地	地 番	東京都新宿区西早稲田三丁目191番2
	敷 地 面 積	858.34 m ²
	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
	建 築 時 期	2022年8月
	構 造 / 階 数	RC造/地上5階
	延 床 面 積	2,182.80 m ²
	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	1,725.98 m ² （賃貸可能戸数49戸）	
賃 貸 面 積	1,631.47 m ² （賃貸戸数46戸）	
稼 働 率	94.5%（2024年1月末現在）	
テ ナ ン ト 数	1	
月 額 賃 料	8,807千円	
敷 金 ・ 保 証 金	8,252千円	
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9月1日から2034年4月30日まで（予定）		
建物状況調査の概要			
再 調 達 価 格	595百万円		
修 繕 費	緊 急 修 繕	—	
	短 期 修 繕	—	
	長 期 修 繕	160千円	
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	5.8%		
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	株式会社現代総合設計		
構 造 設 計 者	株式会社日本クラフトラボ		
施 工 者	第一建設工業株式会社		
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。			

(6) プライムメゾン浅草イースト

特定資産の概要			
物 件 名 称	プライムメゾン浅草イースト		
取 得 予 定 日	2024年4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	2024年4月1日から2034年4月30日まで（予定）		
取 得 予 定 価 格	2,180百万円		
鑑定評価額（価格時点）	2,230百万円（2024年2月29日）		
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所		
所 在 地	東京都墨田区本所二丁目16番2号		
土 地	地 番	東京都墨田区本所二丁目19番1	
	敷 地 面 積	574.22 m ²	
	用 途 地 域	近隣商業地域	
	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	2022年6月	
	構 造 / 階 数	RC造/地上7階	
	延 床 面 積	2,121.87 m ²	
	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	1,640.09 m ² （賃貸可能戸数49戸）		

賃 貸 面 積	1,490.34 m ² (賃貸戸数 46 戸)	
稼 働 率	90.9% (2024 年 1 月末現在)	
テ ナ ン ト 数	1	
月 額 賃 料	7,348 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	4,879 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 6 月 1 日から 2034 年 4 月 30 日まで (予定)	
建物状況調査の概要		
再 調 達 価 格	615 百万円	
修 繕 費	緊 急 修 繕	—
	短 期 修 繕	—
	長 期 修 繕	180 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	6.1%	
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	株式会社藤井亮介建築研究所	
構 造 設 計 者	株式会社クロスファクトリー	
施 工 者	日本建設株式会社	
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。		

(7) プライムメゾン桜新町

特定資産の概要		
物 件 名 称	プライムメゾン桜新町	
取 得 予 定 日	2024 年 4 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	2024 年 4 月 1 日から 2034 年 4 月 30 日まで (予定)	
取 得 予 定 価 格	1,840 百万円	
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	1,860 百万円 (2024 年 2 月 29 日)	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
所 在 地	東京都世田谷区用賀三丁目 3 番 20 号	
土 地	地 番	東京都世田谷区用賀三丁目 641 番 1
	敷 地 面 積	706.48 m ²
	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	2022年8月
	構 造 / 階 数	RC造/地上6階
	延 床 面 積	1,834.82 m ²
	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		1,364.84 m ² (賃貸可能戸数 40 戸)
賃 貸 面 積		1,175.69 m ² (賃貸戸数 35 戸)
稼 働 率		86.1% (2024年1月末現在)
テ ナ ン ト 数		1
月 額 賃 料		5,953 千円
敷 金 ・ 保 証 金		6,477 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8月1日から2034年4月30日まで (予定)
建物状況調査の概要		
再 調 達 価 格		513 百万円
修 繕 費	緊 急 修 繕	—
	短 期 修 繕	—
	長 期 修 繕	150 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	8.2%	
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	株式会社佐藤秀	
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. 譲渡(予定)資産の内容」及び「4. 取得予定資産の内容」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又は価格調査機関に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し、作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書に記載された鑑定評価額又は調査価額及び価格時点を記載し、鑑定評価額又は調査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。なお、調査報告書とは、不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号) 及び国土交通省が定める「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載に関するガイドライン」等に準拠し、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査として発行されたものです。
- (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、2024 年 1 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、2024 年 1 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 2024 年 1 月末日現在において有効な賃貸借契約の内容に基づき、取得予定資産については、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、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借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。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を括弧書きで記載しています。「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、2024 年 1 月末日現在の当該契約の内容に基づく月額賃料（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、2024 年 1 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、2024 年 1 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、2024 年 1 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それぞれ記載しています。なお、「マスターリース契約」とは、賃借人が第三者に転賃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、譲渡(予定)資産については、本日現在有効なマスターリース契約の契約形態を、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、譲渡(予定)資産の本日現在有効なマスターリース契約の内容又は取得予定資産の取得時に新たに締結する予定のマスターリース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、想定した予定使用期間中（50 年＝一般的建物の耐用年数）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、各取得予定資産又は譲渡(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、各取得予定資産又は譲渡(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。
 - 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

5. 譲渡先及び取得先の概要

(1) 譲渡先の概要

a. ガーデンシティ品川御殿山

譲渡先は、国内の法人ですが、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。

b. 本町ガーデンシティ（ホテル部分）

譲渡先は、国内の法人ですが、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。

c. 本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）

譲渡先は、国内の法人ですが、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。

(2) 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	代表取締役社長執行役員兼CEO 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	202,854百万円（2024年1月末日現在）
設 立 年 月	1960年8月
純 資 産	1,794,052百万円（連結）（2024年1月末日現在）
総 資 産	3,352,798百万円（連結）（2024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）（17.00%） 株式会社日本カストディ銀行（信託口）（6.16%） SMBC日興証券株式会社（3.63%） （いずれも2023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4.58%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	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。

	の 該 当 状 況	
--	-----------	--

6. 物件取得者等の状況
(1) プライムメゾン湯島

	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者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要(2)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) プライムメゾン中野坂上

	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者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要(2)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) プライムメゾン方南町

	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者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要(2)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) プライムメゾン門前仲町

	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者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要(2)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) プライムメゾン西早稲田

	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者以外

特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要(2)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	—	—

(6) プライムメゾン浅草イースト

	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者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要(2)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) プライムメゾン桜新町

	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者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要(2)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の売買にあたり、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。）を経ていきます。

また、本投資法人は、取得予定資産について、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. 今後の見通し

本日付で別途公表した「2024年4月期及び2024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。

9. 譲渡(予定)資産に係る鑑定評価書等の概要

(1) ガーデンシティ品川御殿山

物 件 名 称	ガーデンシティ品川御殿山
鑑 定 評 価 額	66,700,000,000 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	2023 年 10 月 31 日

(単位：千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	66,700,000	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	68,400,000	—
運 営 収 益	3,105,867	—
可 能 総 収 益	3,265,802	貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入、貸会議室収入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
空 室 等 損 失 等	159,935	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	957,344	—
維 持 管 理 費	245,066	実績額等に基づき、類似不動産の水準による検証を行い査定
水 道 光 熱 費	196,052	実績額等に基づき査定
修 繕 費	41,125	ER の 12 年間平均修繕費に基づき査定
P M フ ィ ー	44,057	類似不動産の水準を参考に現行契約に基づき査定
テナント募集費用等	24,580	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	307,281	実績額に基づき査定し計上。土地については負担水準及び地価動向を考慮の上、査定
損 害 保 険 料	3,156	現行実績額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い計上
そ の 他 費 用	96,025	シャトルバス運行費、エネルギー管理業務費等その他費用について過去の実績額等に基づき査定
運 営 純 収 益 (N O I)	2,148,522	—
一 時 金 の 運 用 益	29,010	運用利回りを 1.0%と査定
資 本 的 支 出	57,102	ER の 12 年間平均更新費に基づき、CM フィーを考慮の上、査定
純 収 益 (N C F)	2,120,429	—
還 元 利 回 り	3.1%	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
D C F 法 による 価 格	66,000,000	—
割 引 率	2.9%	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別性を加味して求める方法を併用の上、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	3.3%	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	93,500,000	—
土 地 比 率	85.8%	—
建 物 比 率	14.2%	—

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
-------------------	--

(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。以下同じです。

(2) 本町ガーデンシティ（ホテル部分）

物件名称	本町ガーデンシティ（ホテル部分）
鑑定評価額	16,700,000,000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	2023年10月31日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	16,700,000	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	16,900,000	—
運営収益	812,007	—
可能総収益	812,007	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空室等損失等	—	現行契約の内容、賃借人の属性等を総合的に勘案し、現行契約が継続的に更新されると想定
運営費用	162,906	—
維持管理費	—	賃借人負担のため計上しない
水道光熱費	—	賃借人負担のため計上しない
修繕費	17,782	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	2,400	現行契約の報酬額及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	—	現行契約が継続的に更新されると想定し計上しない
公租公課	140,388	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	1,403	現行保険料及び類似不動産の水準を考慮して計上
その他費用	933	町会費等を計上
運営純収益（NOI）	649,101	—
一時金の運用益	—	一時金の授受はない
資本的支出	41,492	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益（NCF）	607,609	—
還元利回り	3.6%	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上、査定
DCF法による価格	16,400,000	—
割引率	3.4%	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上、査定
最終還元利回り	3.8%	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上、査定
積算価格	—	—
土地比率	—	—
建物比率	—	—

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）上記は、本投資法人が取得した調査報告書に基づき内容を記載しています。

(3) 本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）

物件名称	本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）
鑑定評価額	44,200,000,000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	2023年10月31日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	44,200,000	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	45,100,000	—
運営収益	1,807,603	—

可 能 総 収 益	1,807,603	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空 室 等 損 失 等	—	現行契約の内容、賃借人の属性等を総合的に勘案し、現行契約が継続的に更新されると想定
運 営 費 用	279,400	—
維 持 管 理 費	—	賃借人負担のため計上しない
水 道 光 熱 費	—	賃借人負担のため計上しない
修 繕 費	24,857	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
P M フ ィ ー	12,000	現行契約の報酬料額及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	—	現行契約が継続的に更新されると想定し計上しない
公 租 公 課	239,851	公租公課関係資料に基づき計上
損 害 保 険 料	1,652	現行保険料及び類似不動産の水準を考慮して計上
そ の 他 費 用	1,040	町会費等を計上
運 営 純 収 益 (N O I)	1,528,203	—
一 時 金 の 運 用 益	16,730	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	57,999	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純 収 益 (N C F)	1,486,934	—
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上、査定
D C F 法 による 価 格	43,300,000	—
割 引 率	3.1%	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上、査定
最 終 還 元 利 回 り	3.5%	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上、査定
積 算 価 格	—	—
土 地 比 率	—	—
建 物 比 率	—	—

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) 上記は、本投資法人が取得した調査報告書に基づき内容を記載しています。

10. 取得予定資産に係る鑑定評価書の概要

(1) プライムメゾン湯島

物 件 名 称	プライムメゾン湯島
鑑 定 評 価 額	10,500,000,000 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	2024年2月29日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	10,500,000	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	10,600,000	—
運 営 収 益	466,263	—
可 能 総 収 益	489,642	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空 室 等 損 失 等	23,379	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	109,258	—
維 持 管 理 費	13,708	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上
水 道 光 熱 費	31,000	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上
修 繕 費	5,700	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
P M フ ィ ー	12,942	現行契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上

テナント募集費用等	14,696	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	28,862	公租公課関係資料に基づき計上
損 害 保 険 料	1,350	類似不動産の水準を基に計上
そ の 他 費 用	1,000	インターネット使用料等を計上
運 営 純 収 益 (N O I)	357,005	—
一 時 金 の 運 用 益	873	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	7,700	類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純 収 益 (N C F)	350,178	—
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上、査定
D C F 法 による 価 格	10,400,000	—
割 引 率	3.1%	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上、査定
最 終 還 元 利 回 り	3.4%	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上、査定
積 算 価 格	10,300,000	—
土 地 比 率	75.6%	—
建 物 比 率	24.4%	—

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。

※ 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	5,137 円/m ² (16,984 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,143 円/m ² (17,003 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。以下同じです。

(注 2) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前記「4. 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。以下同じです。

(2) プライムメゾン中野坂上

物 件 名 称	プライムメゾン中野坂上
鑑 定 評 価 額	5,560,000,000 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	2024 年 2 月 29 日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	5,560,000	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	5,610,000	—
運 営 収 益	235,211	—
可 能 総 収 益	248,440	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空 室 等 損 失 等	13,229	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	46,630	—
維 持 管 理 費	8,100	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	2,000	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修 繕 費	3,166	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
P M フ ィ ー	6,857	現行契約の報酬率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	10,542	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	14,568	公租公課関係資料に基づき計上
損 害 保 険 料	620	類似不動産の水準を基に計上

その他費用	777	インターネット使用料、町会費等を計上
運営純収益（NOI）	188,581	—
一時金の運用益	200	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	3,490	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益（NCF）	185,291	—
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上、査定
DCF法による価格	5,500,000	—
割引率	3.1%	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上、査定
最終還元利回り	3.4%	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上、査定
積算価格	5,500,000	—
土地比率	78.2%	—
建物比率	21.8%	—

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。
-------------------	-------------

※ 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	5,444 円/㎡（17,998 円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,545 円/㎡（18,332 円/坪）

(3) プライムメゾン方南町

物件名称	プライムメゾン方南町
鑑定評価額	3,350,000,000 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	2024年2月29日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,350,000	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	3,390,000	—
運営収益	151,441	—
可能総収益	158,351	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空室等損失等	6,910	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	37,505	—
維持管理費	6,930	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	9,100	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	2,121	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	4,262	現行契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	5,711	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	8,431	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	438	類似不動産の水準を基に計上
その他費用	512	町会費、インターネット使用料等を計上
運営純収益（NOI）	113,936	—
一時金の運用益	349	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	2,450	過年度実績、類似不動産の水準、築年数及びERを考慮して計上
純収益（NCF）	111,835	—

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上、査定
DCF法による価格	3,310,000	—
割引率	3.1%	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上、査定
最終還元利回り	3.4%	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上、査定
積算価格	3,270,000	—
土地比率	76.1%	—
建物比率	23.9%	—

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。
-------------------	-------------

※ 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	4,623 円/m ² (15,285 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,717 円/m ² (15,593 円/坪)

(4) プライムメゾン門前仲町

物件名称	プライムメゾン門前仲町
鑑定評価額	3,320,000,000 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	2024年2月29日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,320,000	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	3,350,000	—
運営収益	151,705	—
可能総収益	159,062	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空室等損失等	7,357	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	35,795	—
維持管理費	9,000	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	4,000	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	2,107	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	4,409	現行契約の報酬率率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	5,652	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	9,593	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	434	類似不動産の水準を基に計上
その他費用	600	インターネット使用料等を計上
運営純収益 (NOI)	115,910	—
一時金の運用益	260	中長期安定して收受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上
資本的支出	2,428	過年度実績、類似不動産の水準、築年数及びERを考慮して計上
純収益 (NCF)	113,742	—
還元利回り	3.4%	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上、査定
DCF法による価格	3,280,000	—

割引率	3.2%	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上、査定
最終還元利回り	3.5%	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上、査定
積算価格	3,270,000	—
土地比率	75.2%	—
建物比率	24.8%	—

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。
-------------------	-------------

※ 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	5,142 円/㎡ (17,001 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,202 円/㎡ (17,197 円/坪)

(5) プライムメゾン西早稲田

物件名称	プライムメゾン西早稲田
鑑定評価額	2,590,000,000 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	2024年2月29日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,590,000	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	2,620,000	—
運営収益	112,329	—
可能総収益	118,231	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空室等損失等	5,902	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	24,182	—
維持管理費	5,800	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上
水道光熱費	1,400	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上
修繕費	1,589	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	3,260	現行契約の報酬率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	5,418	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	5,996	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	307	類似不動産の水準を基に計上
その他費用	412	インターネット使用料を計上
運営純収益 (NOI)	88,147	—
一時金の運用益	85	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	1,716	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益 (NCF)	86,516	—
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上、査定
DCF法による価格	2,560,000	—
割引率	3.1%	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上、査定
最終還元利回り	3.4%	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上、査定

積算価格	2,570,000	—
土地比率	79.0%	—
建物比率	21.0%	—

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。
-------------------	-------------

※ 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	5,512 円/㎡ (18,221 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,398 円/㎡ (17,845 円/坪)

(6) プライムメゾン浅草イースト

物件名称	プライムメゾン浅草イースト
鑑定評価額	2,230,000,000 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	2024年2月29日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,230,000	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	2,250,000	—
運営収益	100,691	—
可能総収益	106,113	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空室等損失等	5,422	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	22,514	—
維持管理費	4,600	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	1,200	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	1,639	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	2,925	現行契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	5,184	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	5,905	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	311	類似不動産の水準を基に計上
その他費用	750	インターネット使用料、町会費等を計上
運営純収益 (NOI)	78,177	—
一時金の運用益	54	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	1,740	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益 (NCF)	76,491	—
還元利回り	3.4%	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上、査定
DCF法による価格	2,200,000	—
割引率	3.2%	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上、査定
最終還元利回り	3.5%	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上、査定
積算価格	2,190,000	—
土地比率	75.0%	—
建物比率	25.0%	—

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。
-------------------	-------------

※ 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	5,192 円/㎡ (17,165 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,930 円/㎡ (16,298 円/坪)

(7) プライムメゾン桜新町

物件名称	プライムメゾン桜新町
鑑定評価額	1,860,000,000 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	2024年2月29日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,860,000	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	1,880,000	—
運営収益	84,512	—
可能総収益	88,958	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空室等損失等	4,446	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	19,239	—
維持管理費	4,600	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	900	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	1,316	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	2,455	現行契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	4,046	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	5,110	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	262	類似不動産の水準を基に計上
その他費用	550	インターネット使用料、町会費等を計上
運営純収益 (NOI)	65,273	—
一時金の運用益	76	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	1,460	過年度実績、類似不動産の水準、築年数及びERを考慮して計上
純収益 (NCF)	63,889	—
還元利回り	3.4%	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上、査定
DCF法による価格	1,840,000	—
割引率	3.2%	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上、査定
最終還元利回り	3.5%	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上、査定
積算価格	1,870,000	—
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	該当事項はありません。
-------------------	-------------

※ 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	5,169 円/㎡ (17,089 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,063 円/㎡ (16,738 円/坪)

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 取得予定資産の物件写真及び周辺地図

参考資料 取得予定資産の物件写真及び周辺地図

(1) プライムメゾン湯島



(2) プライムメゾン中野坂上



(3) プライムメゾン方南町



(4) プライムメゾン門前仲町



(5) プライムメゾン西早稲田



(6) プライムメゾン浅草イースト



(7) プライムメゾン桜新町

