

2019年9月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 積水ハウス・リート投資法人
 代表者名 執行役員 井上 順一
 (コード番号：3309)

資産運用会社名
 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 井上 順一
 問合せ先 IR部長 佐々木 吉弥
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ
(エステイメゾン横浜青葉台サウスの取得 及び エステイメゾン横浜の譲渡)

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	取得価格(注2)	取得先
エステイメゾン横浜青葉台サウス(注1)	住居	神奈川県横浜市	1,660百万円	積水ハウス株式会社

- 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：2019年9月27日
- c. 媒介の有無：該当無し
- d. 取得日：2019年9月27日
- e. 取得資金：本資産譲渡による譲渡代金
- f. 決済方法：引渡時に全額支払

(注1) 本投資法人による取得後、物件名称を変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。

本日、取得を決定した資産（以下「取得資産」といいます。）は、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、現エンドテナントから取得し全面リフォーム工事を実施した上でリースバックしており、居住用不動産及び商業用不動産等の豊富な開発・運営実績を有する積水ハウスグループ(注)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。

なお、取得資産は、本投資法人が2019年6月10日に積水ハウスから取得したエステイメゾン横浜青葉台ノースの南側に所在する物件であり、同一敷地内に立地することから、本投資法人は、これらを「エステイメゾン横浜青葉台」と総称し1物件として運用します。

(注) 「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。

(2) 本資産譲渡の概要

物件名称	用途	譲渡価格(注1)	帳簿価額(注2)	譲渡価格と帳簿価額の差額(注3)	譲渡先(注4)
エステイメゾン横浜	住居	3,000 百万円	2,072 百万円	927 百万円	非開示

- 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 : 2019年9月27日
 c. 媒介の有無 : 該当有り(注5)
 d. 譲渡日 : 2019年9月27日
 e. 決済方法 : 引渡時に全額受取

(注1) 「譲渡価格」は、売買契約書に記載された売買代金額(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。以下同じです。

(注2) 「帳簿価額」は、譲渡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) 「譲渡価格と帳簿価額の差額」は、「譲渡価格」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。

本日、譲渡を決定した資産(以下「譲渡資産」といいます。)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から承継した物件です。

本投資法人は、本資産譲渡により会計上の譲渡益(注1)803百万円の発生を見込んでおり、税制特例を活用し、譲渡益の一部について導管性要件を満たす範囲内の金額で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、柔軟に活用していく方針です。また、本投資法人がSHIより承継した譲渡資産は、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額が異なる(注2)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上回る1,062百万円となり、259百万円の税会不一致(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。)が発生する見込みです。この税会不一致に相当する金額について本投資法人は、課税負担の発生回避のため、一時差異等調整積立金を取り崩し、分配する方針です。

(注1) 「会計上の譲渡益」は、譲渡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2) 本投資法人が本投資法人合併により承継した譲渡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、本取引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。

2. 本取引の理由

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した資産運用を通じて、質の高い社会資本の提供と投資主価値の最大化を目指すという基本理念の下、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、東京圏における居住用不動産のポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化を目指して、本取引を行うものです。

(1) 本資産取得の理由

本日付で決定した本資産取得において、着目した取得資産の特徴は以下のとおりです。

a. 立地特性

取得資産は、東急田園都市線「青葉台」駅から徒歩約9分に立地し、同駅からは「渋谷」駅・「大手町」駅へ乗り換えなしのダイレクトアクセスが可能であり、また、JR東海道新幹線の他2路線が乗り入れる「新横浜」駅や8路線が乗り入れる「横浜」駅へのアクセスも良好となっているほか、付近には大型商業施設や大規模な公園が所在するなど生活利便性や居住の快適性を有しています。また、行政に指定されている広域避難場所である「桜台公園」まで徒歩約7分、地域防災拠点である「青葉台中学校」にも隣接しており、防災に配慮した立地となっています。取得資産の所在する横浜市青葉区は横浜市の北西端に位置し、1966年の東急田園都市線の開通以降、ベッドタウンとして発展してきた地域であり、渋谷エリア・大手町エリアや横浜方面へのアクセスに優れた閑静な住宅地域です。

b. 物件特性

取得資産は、地下1階、地上6階建て(注)、全室3LDKからなる全39戸で構成されており、築後約30年が経過しているものの、2018年11月から2019年3月にかけて大規模改修工事が実施され、内装や設備等は、周辺の新築又は築浅の賃貸マンションと比較して遜色ないレベルにまで全面リフォームされています。内装は、全室フローリングで壁紙やシステムキッチン等と色彩の調和が図られているほか、設備には独立洗面台、TVモニター付インターフォン、浴室暖房乾燥機付ユニットバス、温水洗浄便座付トイレ等を備えています。都心接近性、生活利便性等、良好な居住環境を重視するファミリー層を中心とした需要が見込まれており、十分な競争力を持つと考えられます。また、取得資産は取得時点において信用力の高いテナントに長期間で一括賃貸されており、将来にわたり安定的なキャッシュフローが期待できると見込まれます。

(注)登記上の階層表示で、敷地内高低差があるため当該表示としていますが、実質的には、地下1階地上4階建ての建物です。

(2) 本資産譲渡の理由

譲渡資産は、全住戸を一括借り上げしている大口テナントが2019年5月末日付で退去(以下「大口テナント退去」といいます。)したことから、マルチテナント化を目的にリノベーション工事を実施した上で改めてリーシングする運用プランを中心に検討してきました。そのような中、昨今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鑑定評価額を大きく上回る譲渡価格3,000百万円にて買い付けの申し出を受け、譲渡を含め今後の運用方針を慎重に検討してきました。

その結果、譲渡資産の保有を継続した場合には、巡航稼働に至るまでの間、低利回りでの運用が見込まれることに対し、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、当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、本日付で本資産譲渡を決定しました。

なお、収益面において、譲渡資産の大口テナント退去前である2018年10月期(第8期)及び2019年4月期(第9期)の実績値に基づく償却後NOI利回りが4.1%であることに対し、取得資産の償却後鑑定NOI利回り(注)は4.5%であり、譲渡資産の償却後NOI利回りを上回っていることから、本取引は本投資法人の収益性向上に寄与するものと考えています。

(注)「償却後鑑定NOI利回り」は、取得資産の減価償却費を加味しない不動産鑑定評価上の直接還元法に基づく鑑定NOIから2020年4月期(第11期)想定減価償却費を年換算し控除した額を、取得価格で除して記載しています。

3. 取得資産の内容

特定資産の概要		
物件名称	エステイメゾン横浜青葉台サウス	
取得日	2019年9月27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	2019年9月27日から2029年9月30日まで	
取得価格	1,660百万円	
鑑定評価額（価格時点）	1,710百万円（2019年9月1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）	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目28番地1	
土地	地番	神奈川県横浜市青葉区青葉台二丁目28番1
	敷地面積	2,479.96 m ²
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	150%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	建築時期	1990年7月
	構造 / 階数	RC造/地下1階・地上6階
	延床面積	4,085.60 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	4,085.60 m ² （住居賃貸可能戸数39戸）	
賃貸面積	4,085.60 m ² （住居賃貸戸数39戸）	
稼働率	100.0%	
テナント数	1	
月額賃料	7,419千円	
敷金・保証金	22,259千円	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社	
マスターリース会社	積和不動産株式会社	
マスターリース種別	パススルー型	
建物状況調査の概要		
再調達価格	950百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	4,510千円
調査会社	株式会社 ERI ソリューション	

地震PML評価の概要				
P	M	L	値	9.54%
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
戸	田	建	設	株
式	有	限	公	司
構	造	設	計	者
戸	田	建	設	株
式	有	限	公	司
施	工			者
戸	田	建	設	株
式	有	限	公	司
確	認	検	査	機
関				横
				浜
				市
特記事項				
該当事項はありません。				

4. 譲渡資産の内容

特定資産の概要					
物 件 名 称	エステイメゾン横浜				
譲 渡 日	2019年9月27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2月28日から2025年10月31日まで				
譲 渡 価 格	3,000百万円				
鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点)	2,070百万円 (2019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)	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1号				
土 地	地 番	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町三丁目33番1			
	敷 地 面 積	611.41 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	2007年1月			
	構 造 / 階 数	RC造/地下1階・地上11階			
	延 床 面 積	3,076.45 m ²			
所 有 形 態	所有権				
賃貸借及び管理の状況					
賃 貸 可 能 面 積	2,823.73 m ² (住居賃貸可能戸数113戸)				
賃 貸 面 積	117.24 m ² (住居賃貸戸数0戸)				
稼 働 率	2016年3月末	2017年3月末	2018年4月末	2019年4月末	2019年8月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	4.2%
テ ナ ン ト 数	1				
月 額 賃 料	非開示(注)				
敷 金 ・ 保 証 金	非開示(注)				

(注)「月額賃料」及び「敷金・保証金」は、テナントから開示についての承諾を得られていないため非開示としています。

【3. 取得資産の内容】及び【4. 譲渡資産の内容】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(住居表示)」は、市区町村が交付する通知書、物件概要書又は重要事項説明書に基づき記載し、住居表示が未実施の場合その他物件概要書又は重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿(登記記録を含みます。以下同じです。)上の表示に基づき地番(複数ある場合にはそのうち一地番)又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。
- (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、本投資法人が直接に不動産を保有している又は保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する又は保有する予定の権利の種類を、本投資法人が信託受益権を保有している又は保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する又は保有する予定の権利の種類を、記載しています。
- (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、「構造/階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造
- (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、本投資法人が直接に不動産を保有している又は保有する予定の場合には不動産に関して本投資法人が保有する又は保有する予定の権利、本投資法人が信託受益権を保有している又は保有する予定の場合には信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する又は保有する予定の権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。なお、区分所有権との記載は、区分所有建物の専有部分の所有権を意味しています。
- (13) 「担保設定の有無」は、本投資法人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、2019年8月末日現在において有効な各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を、別段の記載のない限り、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- (15) 「賃貸面積」は、2019年8月末日現在において有効な各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計としています。
- (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。なお、譲渡資産における2016年3月末、2017年3月末、2018年4月末の稼働率は、SHI保有時の数値を記載しています。
- (17) 「テナント数」は、2019年8月末日現在において有効な各賃貸借契約書に表示された物件毎の賃貸借契約上のテナント数（ただし、本日現在において、当該物件につきマスターリース契約が締結されている場合には、かかるマスターリース契約上の賃借人の数）の合計を記載しています。なお、「マスターリース会社」及び「マスターリース契約」については、下記(21)をご参照ください。
- (18) 「月額賃料」は、2019年8月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。以下同じです。
- (19) 「敷金・保証金」は、2019年8月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書に規定する敷金及び保証金の合計額（駐車場についての敷金は含みません。）につき、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (20) 「プロパティ・マネジメント会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託した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た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、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) 「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。
- (24) 「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。
- (25) 「PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が取得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。
- (26) 「特記事項」は、以下の事項を含む、取得資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- 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	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業
資 本 金	202,591百万円(2019年7月末日現在)
設 立 年 月	1960年8月
純 資 産	1,230,792百万円(連結)(2019年7月末日現在)
総 資 産	2,428,996百万円(連結)(2019年7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)(9.48%) 積水化学工業株式会社(6.12%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)(5.21%) (いずれも2019年7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総数の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。また、本資産運用会社の役職員のうち14名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサー・サポート契約及び投資口の保有に関する覚書を、本投資法人との間で商標の使用に関する覚書を締結しています。また、本投資法人が保有する一部の取得済資産の売主であり、かつ、当該保有資産の一部について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

(2) 譲渡先の概要

譲渡先は、国内に所在する一般事業会社ですが、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、当該譲渡先は、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

	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 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格	1年を超えて所有しているため省略	—
取得時期	2017年2月10日	—

7. 利害関係人等との取引

取得資産の取得先である積水ハウスは、上記のとおり利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、積水ハウスとの間で取得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、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、利害関係人等に該当し、かつ利害関係者にも該当する積和不動産株式会社を賃借人（マスターリース会社）とする建物賃貸借契約を締結するとともに、同社にプロパティ・マネジメント業務を委託するため、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。

8. 今後の見通し

本取引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2019年6月18日付「2019年4月期決算短信（REIT）」にて公表した2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）に係る運用状況の予想に変更はありません。

なお、本取引により、不動産賃貸事業損益の変動等及び前述のとおり譲渡益の発生を見込んでおり、譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保する予定です。また、本資産譲渡に伴い発生する税会不一致に相当する金額を一時差異等調整積立金から取り崩し、分配する方針です。

9. 取得資産に係る鑑定評価書の概要

物件名称	エステイメゾン横浜青葉台サウス
鑑定評価額	1,710,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2019年9月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,710,000	DCF法による収益価格を重視して、直接還元法による収益価格を関連づけて決定
直接還元法による価格	1,730,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	94,255	—
可能総収益	94,255	現行賃料と新規賃料等を勘案した貸室賃料収入・駐車場収入を計上
空室等損失等	0	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定 なお、本件は一括賃貸であり、現行の定期建物賃貸借契約の内容や、テナントの属性等を総合的に勘案し、テナントの入替はないものと想定
運営費用	9,923	—
維持管理費	0	テナント負担であるため計上しない
水道光熱費	0	テナント負担であるため計上しない
修繕費	3,632	今後発生が見込まれる小規模修繕費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる修繕費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上 なお、原状回復費については、テナント負担であるため計上しない
P M フィー	1,308	予定契約条件や類似不動産の報酬料率等を考慮して計上
テナント募集費用等	0	一括賃貸であり、テナントの入替はないものと想定するため計上しない
公租公課	4,860	直近の実額及び直近の実額に基づく査定値を計上
損害保険料	123	見積額を採用
その他費用	0	計上しない
運営純収益(N O I)	84,332	—
一時金の運用益	236	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	▲5,026	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる更新費用見積額の年平均額と建物の経年劣化による費用増加リスク等を踏まえた査定値を勘案して計上
純収益(N C F)	79,542	—
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	1,700,000	—
割引率	4.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の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	4.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、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	1,640,000	—
土地比率	84.1%	—
建物比率	15.9%	—

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

(注) 上記表中の金額は、千円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	1,816 円/m ² (6,003 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	1,816 円/m ² (6,003 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。

(注2) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前記「3. 取得資産の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。

10. 譲渡資産に係る鑑定評価書の概要

物件名称	エステイメン横浜
鑑定評価額	2,070,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年4月30日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,070,000	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	2,100,000	—
運営収益	126,148	—
可能総収益	133,230	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	▲7,081	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	26,706	—
維持管理費	4,994	類似不動産の維持管理費の水準を参考に、現行の契約額を妥当と判断し計上。
水道光熱費	1,434	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し計上。
修繕費	5,151	修繕費については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。
PMフィー	3,721	類似不動産のPMフィーの水準を参考に現行契約額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	4,212	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、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うえ計上。
公租公課	6,538	依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し計上。
損害保険料	148	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、現行の契約額を妥当と判断し計上。
その他費用	506	CATV費用、その他雑費につき過年度実績額等に基づき査定のうえ計上。
運営純収益(NOI)	99,442	—
一時金の運用益	207	—
資本的支出	▲4,944	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フィーを考慮のうえ計上。
純収益(NCF)	94,705	—
還元利回り	4.5%	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	2,060,000	—
割引率	4.2%	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	4.6%	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予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。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	1,550,000	—
土地比率	65.1%	—
建物比率	34.9%	—

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。

以 上

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

<添付資料>

参考資料 1 取得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

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (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	0.5
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	0.6
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台台坂	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-020	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,080	0.2
R-021	エステイメゾン川崎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-024	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区	2018年5月1日	790	0.1
R-025	エステイメゾン東品川	東京都品川区	2018年5月1日	2,390	0.5
R-026	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2018年5月1日	2,540	0.5
R-027	エステイメゾン武蔵小山	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-029	エステイメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2018年5月1日	2,090	0.4
R-030	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,400	0.5
R-031	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市	2018年5月1日	821	0.2
R-032	エステイメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区	2018年5月1日	822	0.2
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	2018年5月1日	1,850	0.4
R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,500	0.3
R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	2018年5月1日	801	0.2
R-036	エステイメゾン三軒茶屋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	マスト博多	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,360	0.4
R-039	エステイメゾン錦糸町	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	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,950	0.4
R-042	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市	2018年5月1日	909	0.2
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	2018年5月1日	601	0.1
R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	2018年5月1日	1,940	0.4

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (注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	0.2
R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	2018年5月1日	1,260	0.2
R-051	エステイメゾン東白壁	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	0.5
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
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	0.4
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	0.6
R-073	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	2018年5月1日	555	0.1
R-074	エステイメゾン葵	愛知県名古屋	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	0.5
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	1.6
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	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	2018年5月1日	4,490	0.9
R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区	2018年5月1日	1,930	0.4
R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区	2018年5月1日	1,960	0.4
R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	2018年5月1日	3,160	0.6
R-083	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	2018年5月1日	1,930	0.4
R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	2018年5月1日	1,250	0.2
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,309	0.4
R-086	マストライフ八広	東京都墨田区	2018年5月1日	1,910	0.4
R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2018年5月1日	4,360	0.8
R-088	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	2018年5月1日	1,080	0.2

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (注4) (%)	
R-089	グランマスト鶴の森	三重県四日市市	2018年5月1日	830	0.2	
R-090	エステイメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2018年5月1日	2,750	0.5	
R-091	マストライフ日野	東京都日野市	2018年5月1日	1,390	0.3	
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	2018年5月1日	4,870	0.9	
R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	2018年5月1日	5,880	1.1	
R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,430	0.5	
R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	2018年5月1日	3,010	0.6	
R-096	エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,040	0.2	
R-097	エステイメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	2018年5月1日	971	0.2	
R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	2018年5月1日	4,900	0.9	
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	2018年5月1日	4,220	0.8	
R-100	エステイメゾン森下	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-107	エステイメゾン小倉	福岡県北九州市	2018年11月29日	1,040	0.2	
R-108	マスト井尻	福岡県福岡市	2019年1月31日	390	0.1	
R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2019年6月10日	2,040	0.4	
R-110	プライムメゾン本郷	東京都文京区	2019年6月10日	2,600	0.5	
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	ノース	神奈川県横浜市	2019年6月10日	1,360	0.6
		サウス		2019年9月27日	1,660	
居住用不動産 (住居) 小計				246,565	46.8	
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	13.7	
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	9.8	
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	8.3	
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	7.3	
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	5.4	
オフィスビル 小計				245,500	46.6	
H-001	本町ガーデンシティ (ホテル部分)	大阪府大阪市	2017年5月24日	17,200	3.3	
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	2019年1月31日	17,800	3.4	
ホテル 小計				35,000	6.6	
商業用不動産等 (オフィスビル+ホテル) 小計				280,500	53.2	
本投資法人ポートフォリオ (居住用不動産+商業用不動産等) 合計				527,065	100.0	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有する物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居、Oはオフィスビル、Hはホテルをそれぞれ表しています。

(注2) 「取得日」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。