

2024年10月11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に関するお知らせ  
(赤坂ガーデンシティの譲渡)

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譲渡(以下「本資産譲渡」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. 本資産譲渡の概要

| 物件名称              | 用途         | 譲渡予定価格<br>(注1) | 帳簿価額<br>(見込)<br>(注2) | 譲渡益<br>(見込)<br>(注3) | 譲渡予定日      | 譲渡先<br>(注4) |
|-------------------|------------|----------------|----------------------|---------------------|------------|-------------|
| 赤坂ガーデンシティ<br>(注5) | オフィス<br>ビル | 54,600 百万円     | 49,810 百万円           | 3,025 百万円           | 2025年5月30日 | 非開示         |

- 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10月11日
- iii. 媒介の有無：該当あり(注6)
- 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、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) 「譲渡益(見込)」は、本日現在における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) 本資産譲渡は、「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65.45%(以下「第1回取得部分」といいます。以下同じです。)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%(以下「第2回取得部分」といいます。以下同じです。)
- (注6) 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。本投資法人は、当該媒介者に資産保管業務、一般事務及び本投資法人が保有する物件の信託を委託しており、取引関係を有しています。

2. 本資産譲渡の理由

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、譲渡を決定した資産(以下「譲渡予定資産」といいます。)の将来の収益予想並びにポートフォリオの構成及び収益性等に加えて、不動産市場の動向等を総合的に検討した結果、ポートフォリオの収益性の改善を図っていくことが中長期的な観点から投資主価値の最大化に資すると判断し、本資産譲渡を行うものです。

譲渡予定資産「赤坂ガーデンシティ」は、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。）が開発した大規模オフィスビルであり、東京都心5区（注1）である港区に位置しています。本物件は2019年6月及び2021年11月の2回に分けて取得しました。

しかし、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ている状況です。譲渡予定資産については、これらの影響により稼働率が一時87.4%（2023年5月末時点）まで低下し、その後は足許2024年9月末時点で95.3%まで回復しているものの、残るリーシング区画は長期空室の状態が続いています。また、今後のオフィス供給の見通しとして東京都心5区における新規供給は2025年から2026年及び2028年に大量供給が予想されており、引き続き新規供給率が新規需要率を上回ることが予想されます。

さらに収益性の観点からも譲渡予定資産の償却後 NOI 利回りは2.3%（2024年4月期（第19期）実績）まで低下し、本投資法人のポートフォリオ全体の償却後 NOI 利回り3.0%（2024年4月期（第19期）実績）を下回っているほか、所在エリアにおけるマーケットレントは平均賃料単価27,124円（2024年4月期（第19期）末時点）を10%弱下回っている状況にあり、当面の間、収益性の回復は期待できないものと判断しています。

一方、住居（国内）の稼働率が新型コロナウイルス感染症の拡大前の水準まで回復し、内部成長が活性化していることを背景に、2024年5月28日付「資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ」でお知らせしたとおり、ポートフォリオ構築方針において、住居の投資比率を70%～100%（取得価格ベース）に引き上げることで、より住居を中心としたポートフォリオの構築を目指すことを公表いたしました。加えて、住居のうち30%（取得価格ベース）までを上限に、当面は米国の住居のみを対象として海外不動産等を取得することができる旨の変更を行いました。この変更は、国内の賃貸マンションの価格が高止まりし、優良な投資機会を十分に確保することが難しい環境が継続している中、スポンサーである積水ハウスは、都市型賃貸住宅（マルチファミリー（注2））開発事業を展開しており、クオリティ、競争力、所在エリア等の観点から本投資法人の投資基準も満たす賃貸住宅を開発していることから、積水ハウスグループ（注3）の不動産開発力及び運営力等を最大限に活用し、国内における「安定成長」に加え、海外（米国）における「積極的成長」を取り込むことを企図したものです。

このような状況の下、ポートフォリオの収益性の改善を図る観点から、当面の間、収益性の回復が期待できない譲渡予定資産を2025年5月30日に譲渡し、国内外の住居取得に向けた取得資金を確保することが投資主価値の最大化に資すると判断し、本資産譲渡を決定したものです。

なお、本資産譲渡に併せ、本投資法人が保有する資産「合同会社 Gemini1 匿名組合出資持分」の営業者である「合同会社 Gemini1」は裏付資産である「赤坂ガーデンシティの一部」（注4）の譲渡を決定しています。詳細は、本日付で別途公表した「資産（匿名組合出資持分）の出資の払戻しに関するお知らせ（合同会社 Gemini1）」をご参照ください。

（注1）「東京都心5区」とは、港区、千代田区、中央区、渋谷区及び新宿区を指します。

（注2）「マルチファミリー」とは、複数の世帯が入居している集合住宅を指します。

（注3）「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4）「赤坂ガーデンシティの一部」とは本物件のうち、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34.55%をいいます。

### 3. 譲渡予定資産の内容

#### 赤坂ガーデンシティ

| 特定資産の概要     |   |
|-------------|---|
| 物件名称        | 赤坂ガーデンシティ   |
| 譲渡予定日       | 2025年5月30日  |
| 特定資産の種類     | 信託受益権（注1）   |
| 信託受託者       | 第1回取得部分：三井住友信託銀行株式会社<br>第2回取得部分：みずほ信託銀行株式会社                           |
| 信託契約期間      | 第1回取得部分：2006年7月28日から2029年6月30日まで<br>第2回取得部分：2007年3月28日から2027年12月31日まで |
| 譲渡予定価格      | 54,600百万円   |
| 鑑定評価額（価格時点） | 合計額：50,200百万円<br>第1回取得部分：28,500百万円（2024年4月末時点）                        |

|                |       |  |          |          |          |          |
|----------------|-------|--|----------|----------|----------|----------|
|                |       | 第2回取得部分：21,700百万円（2024年4月末時点）                                      |          |          |          |          |
| 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）      |       | 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㎡（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）（注1）  |          |          |          |          |
| 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㎡（注2）   |          |          |          |          |
|                | 所有形態  | 区分所有権（注1）  |          |          |          |          |
| 担保設定の有無        |       | 無  |          |          |          |          |
| 賃貸借及び管理の状況     |       |  |          |          |          |          |
| 賃貸可能面積         |       | 21,735.42㎡（注3）   |          |          |          |          |
| 賃貸面積           |       | 20,718.33㎡（注3）   |          |          |          |          |
| 稼働率            |       | 2024年5月末   | 2024年6月末 | 2024年7月末 | 2024年8月末 | 2024年9月末 |
|                |       | 95.3%  | 95.3%    | 95.3%    | 95.3%    | 95.3%    |
| テナント数          |       | 1（20）  |          |          |          |          |
| 月額賃料           |       | 169,208千円  |          |          |          |          |
| 敷金・保証金         |       | 1,615,210千円  |          |          |          |          |
| プロパティ・マネジメント会社 |       | 第1回取得部分：ケネディクス・プロパティ・デザイン株式会社<br>第2回取得部分：積水ハウス株式会社                 |          |          |          |          |
| マスターリース会社      |       | 第1回取得部分：積水ハウス株式会社<br>第2回取得部分：積水ハウス株式会社                             |          |          |          |          |
| マスターリース種別      |       | 第1回取得部分：パススルー型<br>第2回取得部分：パススルー型                                   |          |          |          |          |
| 契約期間           |       | 第1回取得部分：2022年8月2日から2029年6月30日まで<br>第2回取得部分：2024年4月1日から2025年3月31日まで |          |          |          |          |

| 特記事項  |  |
|---|--|
| <p>第1回取得部分</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合同会社Gemini1、本投資法人及び三井住友信託銀行株式会社との間で、準共有者間協定書（以下、本項目において「本協定」といいます。）が締結され、相互の優先交渉権等が合意されています。本協定の概要は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(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ない、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。</li> <li>(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。</li> <li>(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</li> </ul> </li> </ul> |  |

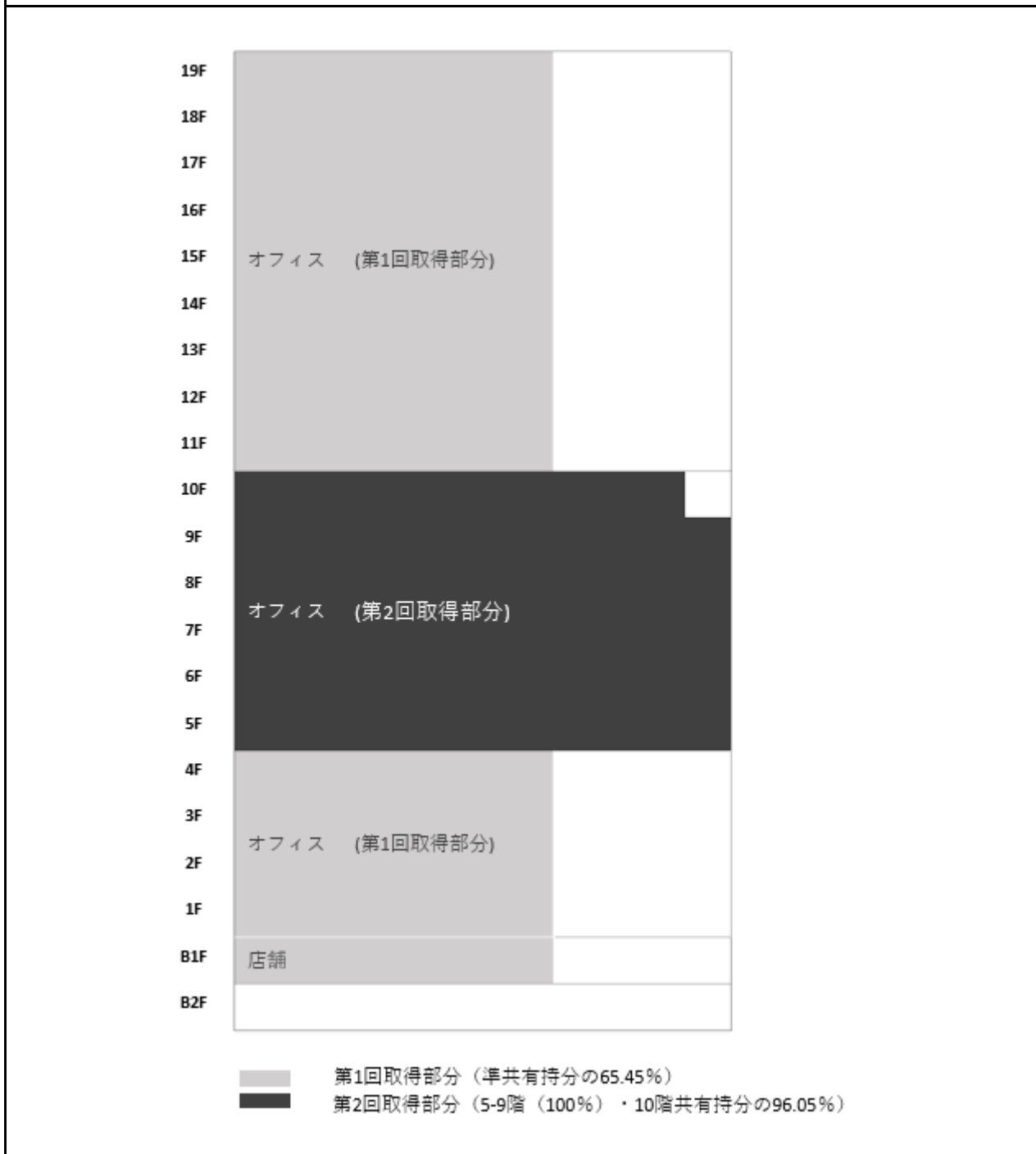
し、移転し、担保を設定し、その他処分をするには、相手方の事前の書面による同意を得なければなりません。

- (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。
  - (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。
  - (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条に基づく本物件全体の分割を請求しないことが合意されます。
- ・ 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：2024年2月1日から2027年1月31日まで）しています。

#### 第2回取得部分

- ・ 受託者及び10階の他の区分所有権の共有者は、2023年3月30日から5年間に限り、他の共有者の事前の書面による承諾なく、当該区分所有権について共有物分割請求をすることはできないことを合意しています。

## 権利関係図（専有部分）



(注 1) 本資産譲渡は、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が対象となります。

(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、上記（注 1）に記載する本資産譲渡に係る不動産信託受益権の対象となる各区分所有権の各専有部分の賃貸可能面積を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（上記（注 1）に記載する本資産譲渡に係る不動産信託受益権の対象となる各区分所有権の各専有部分の賃貸面積）を合計した数値を記載しています。

### 【「3. 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 9 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 9 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 9 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。用途がオフィスビルに区分される物件につき、パズル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、2024 年 9 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。）の合計額を、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ます。以下同じです。）、「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、2024 年 9 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「パズル型」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及び、記載しています。
- (24) 「特記事項」は、以下の事項を含む、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、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

#### 4. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の特定目的会社ですが、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。

#### 5. 今後の見通し

本資産譲渡における譲渡予定日は 2025 年 5 月 30 日であり、本投資法人が 2024 年 8 月 22 日付「2024 年 10 月期及び 2025 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」にて公表した 2024 年 10 月期（2024 年 5 月 1 日～2024 年 10 月 31 日）及び 2025 年 4 月期（2024 年 11 月 1 日～2025 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、2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）の運用状況の予想については、本資産譲渡を前提条件に含め、2024年12月16日に公表予定の「2024年10月期決算短信（REIT）」にて改めてお知らせします。

## 6. 譲渡予定資産に係る鑑定評価書等の概要

### (1) 赤坂ガーデンシティ（第1回取得部分）

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| 物件名称      | 赤坂ガーデンシティ（第1回取得部分） |
| 鑑定評価額     | 28,500,000,000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      | 2024年4月30日         |

（単位：千円）

| 項目         | 内容         | 概要等  |
|------------|------------|--|
| 収益価格       | 28,500,000 | 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も関連付けて試算   |
| 直接還元法による価格 | 30,600,000 | 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       | 1,289,160  | —  |
| 可能総収益      | 1,356,951  | 中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定   |
| 空室等損失等     | 67,790     | 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予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定                                     |
| 運営費用       | 343,978    | —  |
| 維持管理費      | 95,791     | 現行のBM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  |
| 水道光熱費      | 86,736     | 過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定  |
| 修繕費        | 3,617      | 小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上  |
| PMフィー      | 15,997     | プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上   |
| テナント募集費用等  | 25,323     | 仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上  |
| 公租公課       | 114,527    | 当社査定値を採用   |
| 損害保険料      | 848        | 直近の実額を採用   |
| その他費用      | 1,139      | 現行の契約条件等に基づき査定   |
| 運営純収益（NOI） | 945,182    | —  |
| 一時金の運用益    | 10,132     | 運用利回りを1.0%として運用益を査定  |
| 資本的支出      | 5,426      | 対象建物の用途・築年・構造・管理状況等を勘案して、中長期安定的観点から求めた当社査定値を計上   |
| 純収益（NCF）   | 949,888    | —  |
| 還元利回り      | 3.1%       | 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  | 27,600,000 | —  |
| 割引率        | 2.9%       | 類似の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て査定   |
| 最終還元利回り    | 3.3%       | 類似不動産に係る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       | 31,400,000 | —  |
| 土地比率       | 92.0%      | —  |
| 建物比率       | 8.0%       | —  |

|                   |   |
|-------------------|---|
| 鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | 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%に係る不動産信託受益権が対象 |
|-------------------|---|

（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) 赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分）**

|           |                    |
|-----------|--------------------|
| 物件名称      | 赤坂ガーデンシティ（第2回取得部分） |
| 鑑定評価額     | 21,700,000,000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      | 2024年4月30日         |

（単位：千円）

| 項目         | 内容         | 概要等  |
|------------|------------|--|
| 収益価格       | 21,700,000 | 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も関連付けて試算   |
| 直接還元法による価格 | 22,900,000 | 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       | 964,178    | —  |
| 可能総収益      | 1,014,924  | 中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定   |
| 空室等損失等     | 50,746     | 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予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率（空室率）等を査定                                     |
| 運営費用       | 256,252    | —  |
| 維持管理費      | 71,137     | 現行のBM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  |
| 水道光熱費      | 64,412     | 過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定  |
| 修繕費        | 2,719      | 小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上  |
| PMフィー      | 24,170     | プロパティマネジメントフィー・コンストラクションマネジメントフィーの合計額を計上   |
| テナント募集費用等  | 7,586      | 仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上  |
| 公租公課       | 85,590     | 当社査定値を採用   |
| 損害保険料      | 638        | 直近の実額を採用   |
| その他費用      | —          | —  |
| 運営純収益（NOI） | 707,926    | —  |
| 一時金の運用益    | 7,586      | 運用利回りを1.0%として運用益を査定  |
| 資本的支出      | 4,079      | 対象建物の用途・築年・構造・管理状況等を勘案して、中長期安定的観点から求めた当社査定値を計上   |
| 純収益（NCF）   | 711,433    | —  |
| 還元利回り      | 3.1%       | 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  | 21,200,000 |  |
| 割引率        | 2.9%       | 類似の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て査定   |
| 最終還元利回り    | 3.3%       | 類似不動産に係る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       | 23,600,000 | —  |
| 土地比率       | 92.4%      | —  |
| 建物比率       | 7.6%       | —  |

|                   |  |
|-------------------|--|
| 鑑定評価額の決定に際し留意した事項 | 本物件のうち、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が対象 |
|-------------------|--|

以上

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