

2023年12月21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)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(新宿ヒロセビル他3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

| 物件名称 (注1) | 用途 | 所在地 | 取得(予定)価格 (注2) | 取得(予定)日 | 取得先 |
|-----------------|--------|--------|------------------|-----------------|-------------------------|
| 新宿ヒロセビル | オフィスビル | 東京都新宿区 | 5,000百万円 | 2023年 12月21日 | ジーテン・ジャパン・ フォー特定目的会社 |
| エスティメゾン 大森 | 住居 | 東京都大田区 | 3,600百万円 | 2024年 3月1日 | 株式会社 東京日商エステム |
| エスティメゾン 門前仲町 | | 東京都江東区 | 1,570百万円 | | |
| エスティメゾン 赤羽Ⅱ | | 東京都北区 | 980百万円 | | |
| 取得(予定)価格の合計 | | | 11,150百万円 | — | — |

- (1) 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
- (2) 契約締結日 : 2023年12月21日
- (3) 媒介の有無 : 新宿ヒロセビル 該当無し
 エスティメゾン大森、エスティメゾン門前仲町、エスティメゾン赤羽Ⅱ
 該当有り(注3)

(4) 取得資金 : 自己資金及び借入金

(5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 「エスティメゾン大森」、「エスティメゾン門前仲町」及び「エスティメゾン赤羽Ⅱ」の物件名称は、本日現在において「エステムプラザ東京大森」、「エステムコート門前仲町」及び「エステムコート赤羽」ですが、本投資法人による当該物件の取得後、物件名称のブランドを「エスティメゾン」に変更する予定であるため、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(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3) 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。

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、オフィスビルポートフォリオ及び住居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、取得を決定した資産（以下「取得（予定）資産」といいます。）の取得を行うものです。

取得（予定）資産のうち、オフィスビル・「新宿ヒロセビル」は東京都新宿区に所在する中規模オフィスビルです。2023年10月末時点において、築年数が38.4年であること、主要テナント1社に対して賃貸可能面積の91.1%を賃貸しており、テナント集中リスクがあると考えられるものの、外苑西通り及び新宿通りの角地に位置し、大通りに面していることから視認性が高く、最寄り駅から徒歩約5分と交通利便性も良好であること等から、リテナントは可能と判断しています。

また、住居3物件・「エスティメゾン大森」、「エスティメゾン門前仲町」、「エスティメゾン赤羽Ⅱ」は、東京23区に所在するシングルタイプを中心とした賃貸マンションです。2023年10月末時点において未竣工もしくは未入居であり、いずれの物件も未稼働であるものの、本日以降速やかにリーシング活動を開始し、国内賃貸住宅市場の繁忙期である2024年春の入居促進により、早期収益化を目指します。

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。

(1) 新宿ヒロセビル

a. 立地特性

本物件は、新宿通りと外苑西通りが交差する角地に位置する視認性に優れた中規模オフィスビルです。東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩約5分であるほか、「新宿御苑前」駅から徒歩約7分、都営新宿線「曙橋」駅及びJR中央線・総武線「千駄ヶ谷」駅からそれぞれ徒歩約13分に位置し、複数路線を利用できる交通利便性を備えています。「新宿」エリアは多くの企業の本社や都庁等がある都内有数のビジネスエリアであり、本物件の周辺も高層のオフィスビルや住居が建ち並ぶエリアです。周辺には、郵便局や複数のコンビニエンスストア、飲食店があり、オフィスワーカーが働きやすい環境が整っています。

b. 物件特性

本物件は、地上10階建て、1階にはコンビニエンスストアが入居しています。エントランスには自然石を使用し、屋上には太陽光発電設備を備えるとともに、施設内には一部LED照明を導入しており、環境に配慮した物件です。立地条件、建物規模・設備スペック等より、中堅企業や小規模事業者を中心に賃貸需要が見込まれます。

(2) エスティメゾン大森

a. 立地特性

本物件は、JR京浜東北線「大森」駅より徒歩約5分、京急本線「大森海岸」駅より徒歩約9分に位置し、品川、渋谷への交通利便性は良好です。また、本物件の所在する「大森」エリアは、商店街、大型複合ビル、スーパー等の商業施設が充実しており、生活利便性にも優れています。さらに、公園や水族館等のレジャー施設、図書館等の公共施設、病院も数多く所在し、生活環境は良好です。

b. 物件特性

本物件は、地上14階建て、全93戸、部屋は1DK、1LDK、2LDKで構成されており、豊かな植栽とライティング、2層吹き抜けの開放感のあるエントランスホール等、上質感のある物件です。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、浴室換気暖房乾燥機、宅配ボックス、スカイデッキ等が備えられており、インターネットとWi-Fiも無料で使用可能です。安全性と利便性を重視する単身者、DINKS、子育て世代等、幅広い需要が見込まれます。

(3) エスティメゾン門前仲町

a. 立地特性

本物件は、東京メトロ東西線「門前仲町」駅及び「木場」駅より徒歩約 8 分、都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅より徒歩約 10 分に位置しており、「東京」駅や「大手町」駅などの都心主要駅への交通利便性は良好です。「門前仲町」エリアは、富岡八幡宮や深川不動堂を中心として栄え、松尾芭蕉・伊能忠敬等の偉人所縁の地でもあり、下町の雰囲気漂う伝統の街として知られています。周辺には大型スーパーや映画館、レストラン等が揃う商業施設「深川ギャザリア」や、広大な都立公園である木場公園があります。本物件は、商業エリアを抜けた住宅街に位置しており、利便性を備えながらも落ち着いた着きのある良好な生活環境となっています。

b. 物件特性

本物件は、地上 12 階建て、全 44 戸、部屋は全室東向きの 1DK で構成されており、落ち着いた周辺の景観と調和するモダンな外観です。設備については、リビングにエアコンや照明を外出先からの遠隔操作が可能な Bluetooth スピーカー内蔵無線 LAN シーリングライトを採用し、スマートホームを実現しています。また、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室暖房乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、生活利便性を重視する単身者からの需要が見込まれます。

(4) エスティメゾン赤羽 II

a. 立地特性

本物件は、東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅徒歩約 4 分、JR 京浜東北線、埼京線他「赤羽」駅徒歩約 5 分に位置し、「池袋」駅、「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、本物件の所在する「赤羽」エリアは、多数の飲食店が建ち並ぶ「赤羽一番街商店街」や東西に連なるアーケード商店街「LaLa ガーデン赤羽スズラン通り商店街」をはじめとする複数の商店街が点在するほか、「赤羽」駅西口の駅前には、大型商業施設も充実しています。さらに、本物件周辺にはスーパー、郵便局、病院、公園等の各種利便施設等も充実しており、生活環境は良好です。

b. 物件特性

本物件は、地上 11 階建て、全 30 戸、部屋は 1K、1DK で構成されており、ライトグレーを基調とした重厚感のある外見が特徴です。設備については、オートロック、防犯カメラ、モニター付きインターホン、浴室換気暖房乾燥機、宅配ボックス、Bluetooth スピーカー内蔵無線 LAN シーリングライト等が備えられており、スマートホームの先進の設備と利便性を味わいたい単身者や学生等を中心とした需要が見込まれます。

3. 取得（予定）資産の内容

(1) 新宿ヒロセビル

| | | 特定資産の概要 |
|---|---|-------------------------------------|
| 物 | 件 | 新宿ヒロセビル |
| 取 | 得 | 2023 年 12 月 21 日 |
| 特 | 定 | 信託受益権 |
| 信 | 託 | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 |
| 信 | 託 | 2022 年 7 月 1 日から 2033 年 12 月 31 日まで |
| 取 | 得 | 5,000 百万円 |
| 鑑 | 定 | 5,120 百万円（2023 年 12 月 1 日） |
| 鑑 | 定 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 所 | 在 | 東京都新宿区四谷四丁目 7 番 1 |
| 土 | 地 | 東京都新宿区四谷四丁目 7 番 1 他 6 筆 |
| | 敷 | 589.84 m ² |
| | 用 | 商業地域 |

| | | |
|--|---------------------|-------------------------|
| | 建 蔽 率 | 80% |
| | 容 積 率 | 700% |
| | 所 有 形 態 | 所有権 |
| 建 物 | 用 途 | 事務所 |
| | 建 築 時 期 | 1985年6月 |
| | 構 造 / 階 数 | SRC造/地上10階 |
| | 延 床 面 積 | 3,602.38 m ² |
| | 所 有 形 態 | 所有権 |
| 担 保 設 定 の 有 無 | | 無し |
| 賃貸借及び管理の状況 | | |
| 賃 貸 可 能 面 積 | | 3,120.48 m ² |
| 賃 貸 面 積 | | 3,120.48 m ² |
| 稼 働 率 | | 100.0% (2023年10月末現在) |
| テ ナ ン ト 数 | | 3 |
| 月 額 賃 料 | | 17,086 千円 |
| 敷 金 ・ 保 証 金 | | 146,896 千円 |
| プロパティ・マネジメント会社 | | 株式会社ベスト・プロパティ |
| マスターリース会社 | | — |
| マスターリース種別 | | — |
| 契 約 期 間 | | — |
| 建物状況調査の概要 | | |
| 再 調 達 価 格 | | 1,381 百万円 |
| 修 繕 費 | 緊 急 修 繕 | 1,110 千円 |
| | 短 期 修 繕 | — |
| | 長 期 修 繕 | 8,310 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 | 6.3% | |
| 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 | 三和建物株式会社 | |
| 構 造 設 計 者 | 三和建物株式会社 | |
| 施 工 者 | 三和建物株式会社 | |
| 確 認 検 査 機 関 | 新宿区建築主事 | |
| 特記事項 | | |
| 南側隣地の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。また、建築基準法上の是正事項がありますが、売主の責任及び負担で治癒することが合意されています。 | | |

(2) エスティメゾン大森

| |
|---------|
| 特定資産の概要 |
|---------|

| | | |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 物 件 名 称 | エステイメゾン大森 | |
| 取 得 予 定 日 | 2024年3月1日 | |
| 特 定 資 産 の 種 類 | 信託受益権 (予定) | |
| 信 託 受 託 者 | 未定 (注) | |
| 信 託 契 約 期 間 | 未定 (注) | |
| 取 得 予 定 価 格 | 3,600 百万円 | |
| 鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点) | 4,000 百万円 (2023年12月1日) | |
| 鑑 定 評 価 機 関 | 株式会社中央不動産鑑定所 | |
| 所 在 地 | 東京都大田区大森北一丁目 15 番 5 | |
| 土 地 | 地 番 | 東京都大田区大森北一丁目 15 番 5 |
| | 敷 地 面 積 | 533.98 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 |
| | 建 築 時 期 | 2024年1月 (予定) |
| | 構 造 / 階 数 | RC造/地上14階 |
| | 延 床 面 積 | 2,995.45 m ² |
| 担 保 設 定 の 有 無 | 無 | |
| 賃貸借及び管理の状況 | | |
| 賃 貸 可 能 面 積 | 2,457.68 m ² (賃貸可能戸数93戸) | |
| 賃 貸 面 積 | － (未竣工) | |
| 稼 働 率 | － | |
| テ ナ ン ト 数 | － | |
| 月 額 賃 料 | － | |
| 敷 金 ・ 保 証 金 | － | |
| プロパティ・マネジメント会社 | 未定 (注) | |
| マスターリース会社 | 未定 (注) | |
| マスターリース種別 | 未定 (注) | |
| 契 約 期 間 | 未定 (注) | |
| 建物状況調査の概要 | | |
| 再 調 達 価 格 | 846 百万円 | |
| 修 繕 費 | 緊 急 修 繕 | － |
| | 短 期 修 繕 | － |
| | 長 期 修 繕 | 530 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 | 4.6% | |
| 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 | 株式会社日企設計 | |
| 構 造 設 計 者 | 株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント | |

| | |
|-------------|----------------|
| 施 工 者 | 池田建設株式会社 |
| 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) エスティメゾン門前仲町

| 特定資産の概要 | | |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 物 件 名 称 | エスティメゾン門前仲町 | |
| 取 得 予 定 日 | 2024年3月1日 | |
| 特 定 資 産 の 種 類 | 信託受益権 (予定) | |
| 信 託 受 託 者 | 未定 (注) | |
| 信 託 契 約 期 間 | 未定 (注) | |
| 取 得 予 定 価 格 | 1,570 百万円 | |
| 鑑 定 評 価 額 (価 格 時 点) | 1,730 百万円 (2023年12月1日) | |
| 鑑 定 評 価 機 関 | 株式会社中央不動産鑑定所 | |
| 所 在 地 | 東京都江東区富岡二丁目9番9 | |
| 土 地 | 地 番 | 東京都江東区富岡二丁目23番6 |
| | 敷 地 面 積 | 299.49 m ² |
| | 用 途 地 域 | 近隣商業地域 |
| | 建 蔽 率 | 80% |
| | 容 積 率 | 400% |
| | 所 有 形 態 | 所有権 |
| 建 物 | 用 途 | 共同住宅 |
| | 建 築 時 期 | 2023年1月 |
| | 構 造 / 階 数 | RC造/地上12階 |
| | 延 床 面 積 | 1,312.88 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 | 1,121.12 m ² (賃貸可能戸数44戸) | |
| 賃 貸 面 積 | — (未入居) | |
| 稼 働 率 | — | |
| テ ナ ン ト 数 | — | |
| 月 額 賃 料 | — | |
| 敷 金 ・ 保 証 金 | — | |
| プロパティ・マネジメント会社 | 未定 (注) | |
| マスターリース会社 | 未定 (注) | |
| マスターリース種別 | 未定 (注) | |
| 契 約 期 間 | 未定 (注) | |
| 建物状況調査の概要 | | |
| 再 調 達 価 格 | 429 百万円 | |
| 修 繕 費 | 緊 急 修 繕 | — |
| | 短 期 修 繕 | — |
| | 長 期 修 繕 | 520 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 | 7.4% | | |
| 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 | 株式会社日企設計 | |
| 構 | 造 | 設 | 計 | 者 | 株式会社エナ・デザインコンサルタント | |
| 施 | 工 | | | 者 | 株式会社三共建設 | |
| 確 | 認 | 検 | 査 | 機 | 関 | 日本建築検査協会株式会社 |
| 特記事項 | | | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | | | |

(4) エスティメゾン赤羽Ⅱ

| 特定資産の概要 | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物 | 件 | 名 称 | エスティメゾン赤羽Ⅱ | | | | | | | | | | |
| 取 | 得 | 予 定 日 | 2024年3月1日 | | | | | | | | | | |
| 特 | 定 | 資 産 の 種 類 | 信託受益権 (予定) | | | | | | | | | | |
| 信 | 託 | 受 託 者 | 未定 (注) | | | | | | | | | | |
| 信 | 託 | 契 約 期 間 | 未定 (注) | | | | | | | | | | |
| 取 | 得 | 予 定 価 格 | 980 百万円 | | | | | | | | | | |
| 鑑 | 定 | 評 価 額 (価 格 時 点) | 1,130 百万円 (2023年12月1日) | | | | | | | | | | |
| 鑑 | 定 | 評 価 機 関 | 株式会社中央不動産鑑定所 | | | | | | | | | | |
| 所 | 在 | 地 | 東京都北区赤羽一丁目 28 番 8 | | | | | | | | | | |
| 土 | 地 | 地 | 番 | 東京都北区赤羽一丁目 28 番 3 | | | | | | | | | |
| | | 敷 | 地 面 積 | 231.35 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 | | | | | | | | | |
| | | 建 | 築 時 期 | 2023年4月 | | | | | | | | | |
| | | 構 | 造 / 階 数 | RC造/地上11階 | | | | | | | | | |
| | | 延 | 床 面 積 | 892.54 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 | 757.80 m ² (賃貸可能戸数 30 戸) | | | | | | | | | | |
| 賃 | 貸 | 面 積 | — (未入居) | | | | | | | | | | |
| 稼 | 働 | 率 | — | | | | | | | | | | |
| テ | ナ | ン ト 数 | — | | | | | | | | | | |
| 月 | 額 | 賃 料 | — | | | | | | | | | | |
| 敷 | 金 | ・ 保 証 金 | — | | | | | | | | | | |
| プロ | パ | ティ・マ | ネ | ジ | メ | ン | ト | 会 | 社 | 未 | 定 | (| 注 |
| マ | ス | タ | ー | リ | ー | ス | 会 | 社 | 未 | 定 | (| 注 | |
| マ | ス | タ | ー | リ | ー | ス | 種 | 別 | 未 | 定 | (| 注 | |

| | | |
|----------------|----------------------|--------|
| 契 約 期 間 | 未定 (注) | |
| 建物状況調査の概要 | | |
| 再 調 達 価 格 | 300 百万円 | |
| 修 繕 費 | 緊 急 修 繕 | 60 千円 |
| | 短 期 修 繕 | — |
| | 長 期 修 繕 | 480 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 | 5.3% | |
| 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 | 株式会社シテイライフ | |
| 構 造 設 計 者 | 株式会社スペース・デザインソリューション | |
| 施 工 者 | 株式会社協栄組 | |
| 確 認 検 査 機 関 | 株式会社 J 建築検査センター | |
| 特記事項 | | |
| 該当事項はありません。 | | |

【3. 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格及び価格時点を記載し、鑑定評価額又は調査価格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、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」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、2023 年 10 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 10 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 10 月末日現在において有効な各賃貸借契約の内容、又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。「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 10 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 (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。また、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、2023年10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。）を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、本投資法人による取得（予定）資産の取得後、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である又は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、本投資法人による取得（予定）資産の取得後、有効となる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、本投資法人が取得（予定）資産の取得時に新たに締結し又は締結する予定の各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、SOMPO リスクマネジメント株式会社が各取得（予定）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、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
- (28) 各項目のうち、「未定」と記載されているものは決定次第お知らせいたします。

4. 取得先の概要

(1) 新宿ヒロセビル

| | |
|--------------------------|---|
| 名 称 | ジーテン・ジャパン・フォー特定目的会社 |
| 所 在 地 | 東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号 |
| 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名 | 取締役 中村 武 |
| 事 業 内 容 | <ul style="list-style-type: none"> 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 その他前記特定資産の流動化に係る業務に付随関連する一切の業務 |
| 特 定 資 本 金 | 非開示 (注) |
| 設 立 年 月 | 非開示 (注) |
| 純 資 産 | 非開示 (注) |
| 総 資 産 | 非開示 (注) |
| 主 な 出 資 者 (出 資 比 率) | 非開示 (注) |
| 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。 |

(注) 取得先より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

(2) エスティメゾン大森、エスティメゾン門前仲町、エスティメゾン赤羽Ⅱ

| | |
|-----|--------------|
| 名 称 | 株式会社東京日商エステム |
|-----|--------------|

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| 所在地 | 東京都港区西新橋一丁目2番9号 日比谷セントラルビル 20階 |
| 代表者の役職 ・氏名 | 代表取締役社長 澤 敏光 |
| 事業内容 | 自社分譲マンション等の販売等 |
| 資本金 | 90百万円 (2023年2月末日現在) |
| 設立年月 | 2004年11月 |
| 純資産 | 非開示 (注) |
| 総資産 | 非開示 (注) |
| 大株主 (持株比率) | 非開示 (注) |
| 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。 |

(注) 取得先より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

5. 物件取得者等の状況

(1) 新宿ヒロセビル

| | 前所有者等 | 前々所有者等 |
|---------------------|----------------------------|--------|
| 会社名 | ジーテン・ジャパン・フォー 特定目的会社 | — |
| 特別な利害関係に ある者との関係 | 上記「4. 取得先の概要」を ご参照ください。 | — |
| 取得経緯・理由等 | 運用目的で取得 | — |
| 取得価格 | — | — |
| 取得時期 | — | — |

(2) エスティメゾン大森

| | 前所有者等 | 前々所有者等 |
|---------------------|----------------------------|--------|
| 会社名 | 株式会社東京日商エステム | — |
| 特別な利害関係に ある者との関係 | 上記「4. 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) エスティメゾン門前仲町

| | 前所有者等 | 前々所有者等 |
|---------------------|----------------------------|--------|
| 会社名 | 株式会社東京日商エステム | — |
| 特別な利害関係に ある者との関係 | 上記「4. 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) エスティメゾン赤羽Ⅱ

| | 前所有者等 | 前々所有者等 |
|-----------------|------------------------|--------|
| 会社名 | 株式会社東京日商エステム | — |
| 特別な利害関係にある者との関係 | 上記「4. 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. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本資産取得のうちエスティメゾン大森、エスティメゾン門前仲町、エスティメゾン赤羽Ⅱの取得に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約上、本投資法人の表明保証事項に誤りがあり、又は不正確であったこと等により売主が損害等を被った場合、本投資法人は、かかる損害等を相当因果関係の範囲内で売買代金の20%相当額を上限に賠償又は補償するものとされています。ただし、本売買契約においては、本投資法人が売買代金等の支払に必要な資金調達を完了していることが売買実行の条件とされています。

7. 今後の見通し

本日付で別途公表した「2023年10月期 決算短信（REIT）」1. 運用状況（1）運用状況 ④次期の業績に関する見通しをご参照ください。

8. 取得（予定）資産に係る鑑定評価書の概要
(1) 新宿ヒロセビル

| | |
|-------------------|-----------------|
| 物 件 名 称 | 新宿ヒロセビル |
| 鑑 定 評 価 額 | 5,120,000,000 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 | 2023 年 12 月 1 日 |

(千円)

| 項 目 | 内 容 | 概 要 等 |
|---------------------|-----------|---|
| 収 益 価 格 | 5,120,000 | 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 | 5,340,000 | — |
| 運 営 収 益 | 237,044 | — |
| 可 能 総 収 益 | 249,322 | 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、アンテナ収入等として査定 |
| 空 室 等 損 失 等 | 12,277 | 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 | 66,634 | — |
| 維 持 管 理 費 | 9,848 | 業務委託契約書及び収支実績等に基づき査定 |
| 水 道 光 熱 費 | 26,960 | 収支実績等に基づき査定 |
| 修 繕 費 | 2,760 | ER、類似事例に基づき査定 |
| P M フ ィ ー | 4,299 | 業務委託契約書等に基づき査定 (CM・LM フィーを含まない) |
| テナント募集費用等 | 1,755 | 類似事例の実績水準との比較等により査定 |
| 公 租 公 課 | 18,779 | 2023 年度課税資料等に基づき査定 |
| 損 害 保 険 料 | 690 | 類似事例に基づく標準的な料率にて査定 |
| そ の 他 費 用 | 1,540 | 収支実績等に基づき査定 |
| 運 営 純 収 益 (N O I) | 170,409 | — |
| 一 時 金 の 運 用 益 | 1,475 | 運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上 |
| 資 本 的 支 出 | 6,210 | ER、類似事例に基づき査定 |
| 純 収 益 (N C F) | 165,674 | — |
| 還 元 利 回 り | 3.1% | 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 | 5,020,000 | — |
| 割 引 率 | 3.2% | 金融商品の利回りを基にした積上法等により、オフィスビル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 | 3.3% | 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 | 4,710,000 | 対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算 |
| 土 地 比 率 | 92.8% | — |
| 建 物 比 率 | 7.2% | — |

| | |
|-------------------|---|
| 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「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 | 5,596 円/㎡ (18,500 円/坪) |
| 賃貸借契約に係る平均賃料単価 | 5,351 円/㎡ (17,690 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「3. 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) エスティメゾン大森

| | |
|-------------------|-----------------|
| 物 件 名 称 | エスティメゾン大森 |
| 鑑 定 評 価 額 | 4,000,000,000 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 | 2023 年 12 月 1 日 |

(千円)

| 項 目 | 内 容 | 概 要 等 |
|---------------------|-----------|---|
| 収 益 価 格 | 4,000,000 | 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決定 |
| 直 接 還 元 法 に よ る 価 格 | 4,150,000 | — |
| 運 営 収 益 | 157,219 | — |
| 可 能 総 収 益 | 161,998 | 類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して査定 |
| 空 室 等 損 失 等 | 4,779 | 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て査定 |
| 運 営 費 用 | 28,137 | — |
| 維 持 管 理 費 | 5,721 | 類似不動産の費用水準等を参考に、対象不動産の個別性を勘案して査定 |
| 水 道 光 熱 費 | 1,859 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 修 繕 費 | 984 | ER による修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた査定値を勘案して査定 |
| P M フ ィ ー | 4,563 | 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 | 4,660 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 公 租 公 課 | 8,987 | 査定値を計上 |
| 損 害 保 険 料 | 850 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| そ の 他 費 用 | 513 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 運 営 純 収 益 (N O I) | 129,082 | — |
| 一 時 金 の 運 用 益 | 117 | 運用利回りを 1.0%として査定 |
| 資 本 的 支 出 | 635 | ER による更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた査定値を勘案して査定 |
| 純 収 益 (N C F) | 128,564 | — |
| 還 元 利 回 り | 3.1% | 類似不動産の取引等によ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 |
| D C F 法 に よ る 価 格 | 3,940,000 | — |
| 割 引 率 | 2.9% | 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 | 3.3% | 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、将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定 |
| 積 算 価 格 | 3,590,000 | — |
| 土 地 比 率 | 74.7% | — |
| 建 物 比 率 | 25.3% | — |

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 | 5,279 円/㎡ (17,451 円/坪) |
| 賃貸借契約に係る平均賃料単価 | — |

(3) エスティメゾン門前仲町

| | |
|-------------------|-----------------|
| 物 件 名 称 | エスティメゾン門前仲町 |
| 鑑 定 評 価 額 | 1,730,000,000 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 | 2023 年 12 月 1 日 |

(千円)

| 項 目 | 内 容 | 概 要 等 |
|---------------------|-----------|---|
| 収 益 価 格 | 1,730,000 | 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決定 |
| 直 接 還 元 法 に よ る 価 格 | 1,790,000 | — |
| 運 営 収 益 | 69,703 | — |
| 可 能 総 収 益 | 71,922 | 類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して査定 |
| 空 室 等 損 失 等 | 2,219 | 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て査定 |
| 運 営 費 用 | 13,998 | — |
| 維 持 管 理 費 | 4,036 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 水 道 光 熱 費 | 783 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 修 繕 費 | 560 | ER による修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた査定値を勘案して査定 |
| P M フ ィ ー | 2,023 | 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 | 2,074 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 公 租 公 課 | 3,859 | 査定値を計上 |
| 損 害 保 険 料 | 420 | 査定値を計上 |
| そ の 他 費 用 | 243 | 見積り等に基づき査定 |
| 運 営 純 収 益 (N O I) | 55,705 | — |
| 一 時 金 の 運 用 益 | 52 | 運用利回りを 1.0%として査定 |
| 資 本 的 支 出 | 279 | ER による更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定 |
| 純 収 益 (N C F) | 55,478 | — |
| 還 元 利 回 り | 3.1% | 類似不動産の取引等によ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 |
| D C F 法 に よ る 価 格 | 1,700,000 | — |
| 割 引 率 | 2.9% | 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 | 3.3% | 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、将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定 |
| 積 算 価 格 | 1,640,000 | — |
| 土 地 比 率 | 72.6% | — |
| 建 物 比 率 | 27.4% | — |

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 | 5,143 円/㎡ (17,002 円/坪) |
| 賃貸借契約に係る平均賃料単価 | — |

(4) エスティメゾン赤羽Ⅱ

| | |
|-----------|-----------------|
| 物 件 名 称 | エスティメゾン赤羽Ⅱ |
| 鑑 定 評 価 額 | 1,130,000,000 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 | 2023年12月1日 |

(千円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-------------|-----------|---|
| 収益価格 | 1,130,000 | 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決定 |
| 直接還元法による価格 | 1,160,000 | — |
| 運営収益 | 46,685 | — |
| 可能総収益 | 48,239 | 類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して査定 |
| 空室等損失等 | 1,554 | 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て査定 |
| 運営費用 | 10,464 | — |
| 維持管理費 | 3,819 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 水道光熱費 | 441 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 修繕費 | 413 | ERによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた査定値を勘案して査定 |
| P M フィー | 1,344 | 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 | 1,148 | 類似不動産の費用水準等を勘案して査定 |
| 公租公課 | 2,807 | 査定値を計上 |
| 損害保険料 | 290 | 査定値を計上 |
| その他費用 | 202 | 見積り等に基づき査定 |
| 運営純収益 (NOI) | 36,221 | — |
| 一時金の運用益 | 34 | 運用利回りを1.0%として査定 |
| 資本的支出 | 225 | ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた査定値を勘案して査定 |
| 純収益 (NCF) | 36,030 | — |
| 還元利回り | 3.1% | 類似不動産の取引等によ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 | 1,110,000 | — |
| 割引率 | 2.9% | 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 | 3.3% | 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、将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定 |
| 積算価格 | 1,170,000 | — |
| 土地比率 | 73.6% | — |
| 建物比率 | 26.4% | — |

| | |
|-------------------|---|
| 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 | 4,991 円/㎡ (16,500 円/坪) |
| 賃貸借契約に係る平均賃料単価 | — |

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) 新宿ヒロセビル



(2) エスティメゾン大森



(3) エスティメゾン門前仲町



(4) エスティメゾン赤羽II

