

2023年3月29日

各位

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

資産運用会社名
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 阿 部 亨
問合せ先 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 (御殿山SHビルの譲渡)

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 (注1)	帳簿価額 (注2)	譲渡益（見込） (注3)	譲渡先
御殿山SHビル	オフィスビル	70,000百万円	49,326百万円	20,235百万円	TIS株式会社

- 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 : 2023年3月29日
- iii. 媒介の有無 : 該当有り(注4)
- iv. 譲渡予定日等 : 本資産譲渡に係る信託受益権の準共有持分の譲渡は、10回に均等分割して実施される予定であり、下記の各譲渡予定日において持分割合100分の10ずつを譲渡する予定です。

	(譲渡予定価格)	(譲渡益（見込）)
第1回 : 2023年10月末	7,000百万円 (10%)	1,017百万円
第2回 : 2024年4月末	7,000百万円 (10%)	2,080百万円
第3回 : 2024年10月末	7,000百万円 (10%)	2,093百万円
第4回 : 2025年4月末	7,000百万円 (10%)	2,107百万円
第5回 : 2025年10月末	7,000百万円 (10%)	2,121百万円
第6回 : 2026年4月末	7,000百万円 (10%)	2,135百万円
第7回 : 2026年10月末	7,000百万円 (10%)	2,149百万円
第8回 : 2027年4月末	7,000百万円 (10%)	2,163百万円
第9回 : 2027年10月末	7,000百万円 (10%)	2,177百万円
第10回 : 2028年4月末	7,000百万円 (10%)	2,191百万円

- v. 決済方法 : 各譲渡予定日における引渡時に全額受取

(注1) 「譲渡予定価格」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、2022年10月31日時点の期末帳簿価額を記載しています。
(注3) 「譲渡益（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。以下同じです。

- (注 4) 当該媒介者は、三菱UFJ 信託銀行株式会社ですが、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。
- (注 5) 「譲渡予定日」は、当該日が営業日でない場合は、直前の営業日とします。以下同じです。

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。）の将来の収益予想及び資産価値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、安定的な分配金原資を確保し、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。

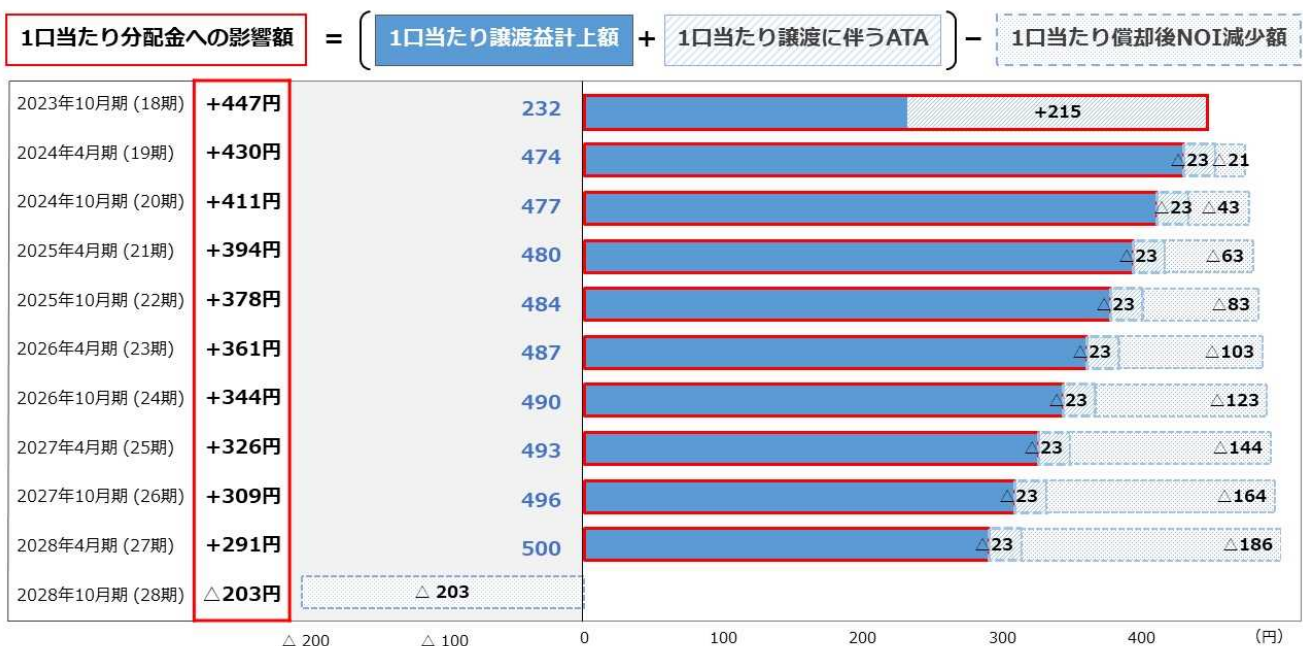
譲渡予定資産は、本投資法人のポートフォリオ全体に対する投資比率 9.3%、オフィスビルポートフォリオのみに対する投資比率 19.3%を占める主要な物件であり、これまで1棟全体をテナント1社へ長期賃貸借契約（20年）により賃貸することで、償却後 NOI 利回り（注）3.5%の安定的な収益を計上してきました。しかし、1棟全体をテナント1社に賃貸していることや、本投資法人のポートフォリオに対する投資比率の割合を考慮すると現賃貸借契約が満了する8年後において退去リスクがあると認識しています。

このような状況の下、譲渡先である現テナントより取得の打診を受け、両社にて交渉を重ねた結果、2022年10月末時点の調査価格及び2022年4月時点の鑑定評価額（いずれも61,700百万円）を上回る価格での譲渡につき合意に至ったことに加え、本投資法人の課題であるオフィスリーシングの進捗状況と、コロナ禍以降に拡大したテレワークの進展によるオフィス賃貸市場の先行き不透明感、さらに物件の取得環境としてはオフィス・住居のいずれもが高騰する不動産売買市場の状況を考慮すると、分割譲渡により分配金の底上げ効果享受しつつ、ポートフォリオの収益性の改善を図りたいという本投資法人の意向があり、両社にて交渉を重ねた結果、5年10期にわたる分割譲渡にて合意したため、本資産譲渡を決定したものです。

これにより、譲渡予定資産の譲渡による償却後 NOI の減少による業績への影響を緩やかにするとともに、譲渡益を活用した上で、金融市場、不動産売買市場の動向を注視しつつ、引き続き物件取得や自己投資口取得等の施策を機動的に検討していく方針です。

(注) 「償却後 NOI 利回り」は、2022年4月期（第15期）及び2022年10月期（第16期）における償却後 NOI の金額を合計し、取得価格 51,500百万円にて除し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

本資産譲渡が各期の1口当たり分配金に与える影響額（概算）



- (注 1) 「ATA」とは「一時差異等調整引当額」のことをいいます。
- (注 2) 「1口当たり分配金への影響額」、「1口当たり譲渡益計上額」、「1口当たり譲渡に伴うATA」、「1口当たり償却後NOI減少額」は、本日現在における概算額を示したものであり、今後変更される可能性があります。
- (注 3) 「1口当たり分配金への影響額」の算定に当たっては、譲渡益の計上、譲渡によるATAの増減、償却後NOIの減少のみを考慮しており、資産規模の減少、譲渡益の計上、償却後NOIの減少による資産運用報酬等其他費用の増減を考慮していません。

また、本資産譲渡により、資産規模の縮小及び償却後 NOI の減少が想定されるものの、本投資法人が有する豊富なパイプラインにより、本投資法人は、譲渡予定資産に見合う資産の取得は十分に可能と判断しています。なお、本資産譲渡によりオフィスビルの投資比率が低下することとなりますが、本投資法人のポートフォリオ構築方針及び中長期的な投資比率についての変更はありません。スポンサーパイプラインを活用した賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズのほか、オフィスビル、ホテルについても環境が整い次第、投資を再開し、外部成長を図っていく方針です。

3. 譲渡予定資産の内容

御殿山SHビル

		特定資産の概要				
物 件 名 称		御殿山SHビル				
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		2014年12月3日から2028年4月30日まで（予定）				
譲 渡 予 定 価 格		70,000百万円				
鑑 定 評 価 額（価格時点）		61,700百万円（2022年10月31日）				
鑑 定 評 価 機 関		株式会社谷澤総合鑑定所				
所 在 地（住居表示）		東京都品川区北品川六丁目5番17号				
土 地	地 番	東京都品川区北品川六丁目374番1 他1筆				
	敷 地 面 積	6,858.68 m ²				
	用 途 地 域	商業地域、準工業地域、第一種低層住居専用地域				
	建 蔽 率	80%、60%、60%				
	容 積 率	500%、300%、150%				
	所 有 形 態	所有権				
建 物	用 途	事務所				
	建 築 時 期	2011年2月				
	構 造 / 階 数	S造・SRC造 / 地下1階・地上7階				
	延 床 面 積	19,812.85 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		19,999.97 m ²				
賃 貸 面 積		19,999.97 m ²				
稼 働 率		2022年10月末	2022年11月末	2022年12月末	2023年1月末	2023年2月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テ ナ ン ト 数		1				
月 額 賃 料		181,499千円				
敷 金 ・ 保 証 金		3,266,994千円				
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウス株式会社				

特記事項

譲渡予定資産の譲受人、信託受託者及び本投資法人との間において2023年4月28日付で停止条件付準共有者間協定書（以下、本項目において「本協定」といいます。）を締結予定であり、本協定の概要は、以下のとおりです。

- a. 譲渡予定資産の譲受人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、その他当該譲渡関連の情報を第三者への提供に優先して他の当事者（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るとはなりません。
- b. 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には、本資産譲渡に係る売買契約が解除され又は終了した場合に限り、上記 a. の手続に従って第三者に譲渡することができます。
- c. 譲渡予定資産の譲受人及び本投資法人は、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し、移転し、担保を設定し、その他処分をするには、相手方の同意を得なければなりません。
- d. 譲渡予定資産の譲受人及び本投資法人が準共有持分の一部を相手方の事前の書面による同意を得て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、本物件に係る一定金額以上の修繕工事費の支出、本物件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、譲渡予定資産の譲受人及び本投資法人の合意が必要となります。
- f. 本物件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。

【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、作成された不動産鑑定評価書又は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。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。また、本投資法人が直近に取得した鑑定報告書に記載された鑑定評価額は 61,700 百万円（価格時点：2022 年 4 月 30 日時点、鑑定評価機関：株式会社谷澤総合鑑定所）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、不動産信託の受託者が保有する又は保有する予定の権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。
- (8) 「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (9) 「建築時期」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (10) 「構造/階数」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、記載の略称は、それぞれ以下の構造を表しています。
RC 造：鉄筋コンクリート造、SRC 造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S 造：鉄骨造
- (11) 「延床面積」は、登記簿上表示されている建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。
- (12) 「建物」の「所有形態」は、不動産信託の受託者が保有する又は保有する予定の権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。
- (13) 「担保設定の有無」は、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、2023 年 2 月末日現在において有効な各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を合計し、記載しています。
- (15) 「賃貸面積」は、2023 年 2 月末日現在において有効な各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
- (16) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

- (17) 「テナント数」は、2023年2月末日現在において有効な各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。
- (18) 「月額賃料」は、2023年2月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約に表示された月額賃料（当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、賃貸借期間中の一定の期間について、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。以下同じです。
- (19) 「敷金・保証金」は、2023年2月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書に規定する敷金及び保証金の合計額を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。
- (20) 「プロパティ・マネジメント会社」は、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) 「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。
- 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
 - 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの（担保権の設定を含みます。）
 - 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
 - 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

4. 譲渡先の概要

名 称	TIS 株式会社	
所 在 地	東京都新宿区西新宿 8 丁目 17 番 1 号	
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 岡本 安史	
事 業 内 容	情報化投資に関わるアウトソーシング業務・クラウドサービス、ソフトウェア開発、ソリューションの提供、グループ会社の経営管理並びにそれに付帯する業務	
資 本 金	10,001 百万円 (2022 年 3 月末現在)	
設 立 年 月	2008 年 4 月	
純 資 産	302,993 百万円 (連結) (2022 年 3 月末現在)	
総 資 産	476,642 百万円 (連結) (2022 年 3 月末現在)	
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)	12.98%
	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	9.48%
	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	5.67%
	(いずれも 2022 年 9 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	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	当該会社は、本日現在、譲渡予定資産のテナントであり、本投資法人との間で、賃貸借契約を締結しています。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。	

5. 今後の見通し

本日付で別途公表した「2023年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

6. 譲渡予定資産に係る鑑定評価書等の概要

御殿山SHビル

物 件 名 称	御殿山SHビル
鑑 定 評 価 額	61,700,000,000 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	2022 年 10 月 31 日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	61,700,000	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	63,200,000	—
運 営 収 益	2,178,003	—
可 能 総 収 益	2,178,003	標準的かつ安定的な貸室賃料収入等として査定
空 室 等 損 失 等	—	長期の定期建物賃貸借契約であることを勘案して計上しない
運 営 費 用	115,831	—
維 持 管 理 費	4,799	植栽管理業務委託契約書等に基づき査定
水 道 光 熱 費	—	テナント負担であることから計上しない
修 繕 費	7,200	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定
P M フ ィ ー	2,400	PM契約書等に基づき査定
テナント募集費用等	—	長期の定期建物賃貸借契約であることを勘案して計上しない
公 租 公 課	99,315	2022 年度税金資料に基づき査定
損 害 保 険 料	1,755	保険証券に基づき査定
そ の 他 費 用	360	町会費に関する覚書に基づき査定
運 営 純 収 益 (N O I)	2,062,172	—
一 時 金 の 運 用 益	32,669	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上
資 本 的 支 出	10,800	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定
純 収 益 (N C F)	2,084,042	—
還 元 利 回 り	3.3%	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	61,100,000	—
割 引 率	3.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、オフィスのベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産に係る個別リスクを加算して査定
最 終 還 元 利 回 り	3.5%	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	—	—
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	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にて調査価格を決定
-------------------	--

(注 1) 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。

(注 2) 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：<https://sekisuihouse-reit.co.jp/>