

2024年12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 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取得に関するお知らせ
(エステイメゾン西横浜他2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)	鑑定 NOI 利回り (注3)	償却後鑑定 NOI 利回り (注4)	取得予定日	取得先
エステイメゾン 西横浜	住居	神奈川県横浜市	580 百万円	4.0%	3.3%	2025年 3月31日	株式会社 リビング クリエイト
エステイメゾン 浦和II	住居	埼玉県さいたま市	1,430 百万円	3.8%	3.1%	2025年 5月30日	株式会社 ロイヤル コーポレーション
エステイメゾン 川越	住居	埼玉県川越市	898 百万円	4.3%	3.1%		
合計			2,908 百万円	4.0%	3.2%	—	—

(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（予定）（注5）

(2) 契約締結日：2024年12月27日

(3) 媒介の有無：該当あり（注6）

(4) 取得資金：自己資金

(5) 決済方法：引渡時に全額支払

(注1) 「エステイメゾン西横浜」の物件名称は、本日現在において「ティーリーフ横浜 WEST」ですが、本投資法人による当該物件の取得後、入居者へ一定期間の周知を行った後、物件名称のブランドを「エステイメゾン」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又は不動産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。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、2024年12月1日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIを取得予定価格にて除した数値を小数第2位で四捨五入して記載しています。また、「合計」は、各鑑定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。

- (注 4) 「償却後鑑定 NOI 利回り」は、2024 年 12 月 1 日時点の各鑑定評価書の鑑定 NOI から想定減価償却費（年額）を控除した金額を取得予定価格にて除した数値を小数第 2 位で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。
- (注 5) 「エステイメゾン浦和Ⅱ」及び「エステイメゾン川越」は、現物不動産として決済後引き渡しされますが、本投資法人による当該物件の取得後、速やかに信託受益権化する予定です。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・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、東京圏（注）における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。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。

（注）「東京圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。

(1) エステイメゾン西横浜

a. 立地特性

本物件は、相鉄本線「西横浜」駅徒歩約 3 分に位置し、JR 各線、横浜高速鉄道みなとみらい線、京急本線、横浜市営地下鉄ブルーライン等鉄道 6 社が発着する国内有数のターミナル駅である「横浜」駅へのアクセスに優れ、交通利便性は良好です。

本物件が所在するエリアは、スーパーや商店街等の日常生活施設に加え、社宮司公園や横浜イングリッシュガーデン等の比較的規模の大きい公園も点在しており、落ち着いた住環境が整っています。「横浜」駅周辺は、駅直結の複合施設をはじめ、多くの商業施設、店舗付事務所ビル、飲食店が建ち並び、華やかさと賑わいを感じる環境であり、横浜の豊かな都市環境を愉しむことができます。

b. 物件特性

本物件は、地上 7 階建て、全 30 戸、部屋タイプは 1K で構成されています。設備については、オートロック、モニター付インターホン、浴室乾燥機、宅配ボックス等を備えており、住環境と立地条件を重視する単身者を中心とした需要が見込まれます。

(2) エステイメゾン浦和Ⅱ

a. 立地特性

本物件は、JR 湘南新宿ライン・宇都宮線・高崎線・京浜東北線「浦和」駅より徒歩約 10 分に位置しています。「浦和」駅は、さいたま市の行政・文化の中心として発展し、近辺に埼玉県庁及びさいたま市役所が存在し、また「新宿」駅まで約 25 分、「東京」駅まで約 26 分、「渋谷」駅及び「品川」駅にも乗り換えなしでアクセスが可能であり、東京中心部への交通利便性に優れています。浦和駅周辺には、百貨店等の大規模小売店舗を含め各店舗が高密度に集積しており、居住の利便性も良好です。浦和駅西口においては再開発事業が進んでおり、県都の玄関口として更なる発展が期待されます。

b. 物件特性

本物件は、地上 10 階建て、全 46 戸（事務所 1 戸含む）、部屋タイプは 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、モニター付インターホン、宅配ボックス、浴室乾燥機等を備えており、都心への接近性及び生活利便性を選好する単身者や DINKS 等を中心とした需要が見込まれます。

(3) エステイメゾン川越

a. 立地特性

本物件は、西武鉄道新宿線「本川越」駅より徒歩約 4 分、東武東上線「川越市」駅より徒歩約 9 分に位置しています。川越は江戸時代を感じさせる小江戸と言われ、都心からのアクセスも良く、観光地としても人気があります。「本川越」駅から「西武新宿」駅までは乗り換えなしで約 54 分、「川越市」駅から「池袋」駅まで約 32 分でアクセス可能です。

b. 物件特性

本物件は、地上10階建て、全38戸（事務所2戸含む）、部屋タイプは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、モニター付インターホン、宅配ボックス、浴室乾燥機等を備えており、都心への接近性及び生活利便性を選好する単身者やDINKS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) エスティメゾン西横浜

特定資産の概要		
物件名称	エスティメゾン西横浜	
取得予定日	2025年3月31日	
特定資産の種類	信託受益権（予定）	
信託受託者	未定	
信託契約期間	未定	
取得予定価格	580百万円	
鑑定評価額（価格時点）	631百万円（2024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	神奈川県横浜市西区南浅間町23番4	
土地	地番	神奈川県横浜市西区南浅間町23番4
	敷地面積	229.56㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	300%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	建築時期	2006年3月
	構造/階数	RC造/地上7階
	延床面積	820.89㎡
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	656.40㎡（賃貸可能戸数30戸）	
賃貸面積	656.40㎡（賃貸戸数30戸）	
稼働率	100.0%（2024年11月末現在）	
テナント数	1	
月額賃料	2,346千円	
敷金・保証金	2,179千円	
プロパティ・マネジメント会社	未定	
マスターリース会社	未定	
マスターリース種別	未定	
契約期間	未定	
建物状況調査の概要		
再調達価格	198百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—

長期修繕	1,079千円
調査会社	日本建築検査協会株式会社

地震PML評価の概要	
PML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	株式会社ビゾン建築設計事務所
構造設計者	株式会社ビゾン建築設計事務所
施工者	株式会社大勝
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。	

(2) エスティメゾン浦和II

特定資産の概要		
物件名称	エスティメゾン浦和II	
取得予定日	2025年5月30日	
特定資産の種類	信託受益権(予定)	
信託受託者	未定	
信託契約期間	未定	
取得予定価格	1,430百万円	
鑑定評価額(価格時点)	1,450百万円(2024年12月1日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地	埼玉県さいたま市浦和区常盤一丁目124番1	
土地	地番	埼玉県さいたま市浦和区常盤一丁目124番1 他3筆
	敷地面積	340.58 m ²
	用途地域	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、事務所
	建築時期	2025年3月(予定)
	構造/階数	RC造/地上10階
	延床面積	1,595.80 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	1,304.75 m ² (賃貸可能戸数46戸(事務所1戸含む))	
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	

マスターリース会社	未定	
マスターリース種別	未定	
契約期間	未定	
建物状況調査の概要		
再調達価格	361 百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	1,271 千円
調査会社	日本建築検査協会株式会社	

地震 PML 評価の概要	
PML 値	4.9%
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	株式会社松永建設
構造設計者	株式会社日構設計
施工者	株式会社松永建設
確認検査機関	一般財団法人さいたま住宅検査センター
特記事項	
該当事項はありません。	

(3) エスティメゾン川越

特定資産の概要		
物件名称	エスティメゾン川越	
取得予定日	2025 年 5 月 30 日	
特定資産の種類	信託受益権 (予定)	
信託受託者	未定	
信託契約期間	未定	
取得予定価格	898 百万円	
鑑定評価額 (価格時点)	901 百万円 (2024 年 12 月 1 日)	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	
所在地	埼玉県川越市中原町一丁目 5 番 6	
土地	地番	埼玉県川越市中原町一丁目 5 番 6 他 1 筆
	敷地面積	306.86 m ²
	用途地域	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、事務所
	建築時期	2025 年 1 月 (予定)
	構造 / 階数	RC 造/地上 10 階
	延床面積	1,410.69 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	1,215.78 m ² (賃貸可能戸数 38 戸 (事務所 2 戸含む))	
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	
マスターリース会社	未定	
マスターリース種別	未定	
契約期間	未定	
建物状況調査の概要		
再調達価格	319 百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	1,256 千円
調査会社	日本建築検査協会株式会社	

地震 PML 評価の概要				
P	M	L	値	5.2%
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			株式会社松永建設	
構造設計者			有限会社泉建築構造事務所	
施工者			株式会社松永建設	
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. 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又は確認申請書に記載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、登記簿上の表示又は確認申請書の記載に基づき記載しています。
- (10) 「構造/階数」は、登記簿上の表示又は確認申請書の記載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又は確認申請書に記載されている建物もしくは信託建物 (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本資産取得後に負担する予定の担保がある場合に、その概要を記載しています。
- (14) 「賃貸可能面積」は、2024年11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11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、2024年11月末日現在において有効な各賃貸借契約の内容に基づき記載しています。なお、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、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。「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11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、消費税及び地方消費税は含みません。以下同じです。また、当該各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、）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）、「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11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された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、本投資法人が取得予定資産の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する予定のマスターリース契約（変更契約を含む。）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、建物状況調査報告書の記載に基づき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、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、建物状況調査報告書に年平均の記載がない場合は、建物状況調査報告書に記載されている12年間の修繕・更新費用の合計に基づき、本資産運用会社にて年平均額を算出し千円未満を切り捨てて記載しています。
- (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年間＝一般的な建物の耐用年数）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、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、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) エスティメゾン西横浜

名 称	株式会社リビングクリエイト
所在地	東京都豊島区高田三丁目 32 番 1 号
代表者の役職 ・ 氏 名	代表取締役社長 河崎 安幸
事業内容	マンション企画・開発及び賃貸管理 住宅リフォーム並びに室内装飾等の設計管理施工等
資本金	50 百万円 (2024 年 2 月末日現在)
設立年月	1982 年 11 月
純資産	3,028 百万円 (2024 年 2 月末日現在)
総資産	4,049 百万円 (2024 年 2 月末日現在)
大株主 (持株比率)	株式会社ユニオンアセット (100.0%) (2024 年 2 月末日現在) (注) 持株比率は、自己株式を控除して算出しています。
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。

(2) エスティメゾン浦和Ⅱ、エスティメゾン川越

名 称	株式会社ロイヤルコーポレーション
所在地	埼玉県さいたま市浦和区仲町一丁目 5 番 9 号
代表者の役職 ・ 氏 名	代表取締役 田島 永一
事業内容	不動産事業 (マンション開発、土地売買、物件賃貸) ウェルネス事業 (サウナ販売、サウナ施設プロデュース、販売、運営) 等
資本金	30 百万円 (2024 年 3 月末日現在)
設立年月	2000 年 1 月
純資産	8 億円 (2024 年 3 月末日現在)
総資産	47 億円 (2024 年 3 月末日現在)
大株主 (持株比率)	田島 永一 (100.0%) (2024 年 3 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	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。

5. 物件取得者等の状況

本資産取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

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

本資産取得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2024年12月16日付「2024年10月期決算短信（REIT）」にて公表した2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）及び2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）に係る運用状況の予想に変更はありません。

8. 取得予定資産に係る鑑定評価書等の概要

(1) エスティメゾン西横浜

物 件 名 称	エスティメゾン西横浜
鑑 定 評 価 額	631,000,000 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12月1日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	631,000	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	642,000	—
運 営 収 益	30,188	—
可 能 総 収 益	31,697	現行の契約条件及び類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して査定
空 室 等 損 失 等	1,509	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て査定
運 営 費 用	6,736	—
維 持 管 理 費	1,180	予定 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	523	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	1,329	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当社査定値を勘案して査定
P M フ ィ ー	525	予定 PM 契約条件を基に、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	1,227	予定 PM 契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
公 租 公 課	1,762	直近の実額や当社査定値等を勘案して査定
損 害 保 険 料	190	直近の実額等を勘案して査定
そ の 他 費 用	—	—
運 営 純 収 益 (N O I)	23,452	—
一 時 金 の 運 用 益	21	運用利回りを1.0%として査定
資 本 的 支 出	374	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)	23,099	—
還 元 利 回 り	3.6%	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	626,000	—
割引率	3.4%	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	3.8%	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、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	415,000	—
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	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。以下同じです。

※ 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	3,590 円/㎡ (11,868 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	3,578 円/㎡ (11,829 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。
- (注3) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」、「賃貸借契約に係る平均賃料単価」はいずれも店舗賃料及び事務所賃料を除いています。以下同じです。

(2) エスティメゾン浦和II

物件名称	エスティメゾン浦和II
鑑定評価額	1,450,000,000 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	2024年12月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,450,000	DCF法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って試算
直接還元法による価格	1,510,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	65,579	—
可能総収益	68,323	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入等を計上
空室等損失等	2,743	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上
運営費用	11,632	—
維持管理費	2,436	予定契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	852	類似不動産の水準を参考に査定し計上
修繕費	920	ER及び類似不動産の修繕費を参考にしつつ、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し計上
PMフィー	1,277	予定契約を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	1,839	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うえ、計上
公租公課	3,332	土地については、実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ、計上。建物については、類似不動産の水準を参考に査定し、経年による補正を考慮のうえ、中長期的観点から想定税額を査定し計上
損害保険料	217	類似不動産の水準を参考に査定し、計上
その他費用	757	維持管理費、その他雑費の予備費について実績額を参考に査定

			し、計上
	運 営 純 収 益 (N O I)	53,947	—
	一 時 金 の 運 用 益	66	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上
	資 本 的 支 出	1,013	ER 及び類似不動産の更新費を参考に査定し、CM フィーを考慮のうえ、計上
	純 収 益 (N C F)	53,000	—
	還 元 利 回 り	3.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、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想定新規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	1,430,000	—
	割 引 率	3.3%	類似の不動産の取引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して査定
	最 終 還 元 利 回 り	3.7%	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	1,620,000	—
	土 地 比 率	74.4%	—
	建 物 比 率	25.6%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る売買市場における需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いため、より説得力を有する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
-------------------	--

※ 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	4,076 円/㎡ (13,475 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	—

(3) エスティメゾン川越

物 件 名 称	エスティメゾン川越
鑑 定 評 価 額	901,000,000 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	2024 年 12 月 1 日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	901,000	DCF 法による収益価格を標準に、直接還元法による収益価格からの検証を行って試算
直 接 還 元 法 による 価 格	939,000	中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元利回りで還元して査定
運 営 収 益	48,749	—
可 能 総 収 益	50,917	同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入等を計上
空 室 等 損 失 等	2,167	類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上
運 営 費 用	10,347	—
維 持 管 理 費	2,736	予定契約額を妥当と判断し計上
水 道 光 熱 費	750	類似不動産の水準を参考に査定し計上
修 繕 費	806	ER 及び類似不動産の修繕費を参考にしつつ、テナント入替費用を入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上
P M フ ィ ー	965	予定契約を妥当と判断し、計上

テナント募集費用等	1,318	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うえ、計上
公 租 公 課	2,917	土地については、実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ、計上。建物については、類似不動産の水準を参考に査定し、経年による補正を考慮のうえ、中長期的観点から想定税額を査定し、計上
損 害 保 険 料	191	類似不動産の水準を参考に査定し、計上
そ の 他 費 用	661	維持管理費、その他雑費の予備費について実績額を参考に査定し計上
運 営 純 収 益 (N O I)	38,401	—
一 時 金 の 運 用 益	53	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上
資 本 的 支 出	895	ER 及び類似不動産の更新費を参考に査定し、CM フィーを考慮のうえ計上
純 収 益 (N C F)	37,559	—
還 元 利 回 り	4.0%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、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想定新規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	885,000	—
割 引 率	3.8%	類似の不動産の取引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	4.2%	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	774,000	—
土 地 比 率	52.5%	—
建 物 比 率	47.5%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産に係る売買市場における需要者は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いため、より説得力を有する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
-------------------	--

※ 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	3,181 円/㎡ (10,516 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) エスティメゾン西横浜



(2) エスティメゾン浦和II



(3) エスティメゾン川越

