

2023年8月3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譲渡に関するお知らせ
(シャーマンズステージ金沢西泉の譲渡)

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	譲渡価格 (注1)	帳簿価額(見込) (注2)	譲渡益(見込) (注3)	譲渡先 (注4)
シャーマンズステージ 金沢西泉	住居	1,100百万円	985百万円	74百万円	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 : 2023年8月3日
- iii. 媒介の有無 : 該当有り(注5)
- IV. 譲 渡 日 : 2023年8月3日
- v. 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(見込)」は、本日現在における概算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) 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. 本資産譲渡の理由

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から承継した資産です。

譲渡資産における償却後NOI利回り(注1)は2.5%であり、2023年4月期(第17期)末における住居ポートフォリオ全体の償却後NOI利回り3.3%を下回っていることに加え、築年数は16年程度となり、今後大規模修繕工事をはじめとした修繕費の増加が予想されるため、収益性の低下が見込まれます。なお、譲渡資産は賃料固定型マスターリース契約を締結しており、2022年7月から2023年6月までの1年間におけるエンドテナント平均稼働率は93.3%と一定の水準を維持しているものの、足許のエンドテナント平均賃料単価の動向から2025年3月に迎える契約期限での賃料交渉における賃料増額の可能性は低く、収益性の回復は難しいと考えて

います。このような状況の下、譲渡先より鑑定評価額990百万円（2023年4月30日時点）を約10%上回る譲渡価格による購入の申し出を受け、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、本資産譲渡を決定いたしました。

本投資法人は、本資産譲渡により譲渡益74百万円の計上を見込んでいるほか、譲渡資産は、本投資法人がSHIより承継した物件であり、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、49百万円の税会不一致が発生する見込みです。

なお、譲渡代金の一部については、既存借入金の期限前返済の返済資金に充当する予定です。既存借入金の期限前返済の詳細については、本投資法人が本日付で別途公表した「借入金の一部期限前返済に関するお知らせ」をご参照ください。

- (注1) 「償却後NOI利回り」は、譲渡資産の2022年10月期（第16期）及び2023年4月期（第17期）における償却後NOIの金額を合計し、取得価格1,080百万円にて除し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (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、本資産譲渡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。

3. 譲渡資産の内容

シャーマゾンステージ金沢西泉

特定資産の概要					
物 件 名 称	シャーマゾンステージ金沢西泉				
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権				
信 託 受 託 者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信 託 契 約 期 間	2015年4月2日から2025年3月31日まで				
譲 渡 価 格	1,100百万円				
鑑 定 評 価 額（価格時点）	990百万円（2023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）	石川県金沢市西泉二丁目155番地1				
土 地	地 番	石川県金沢市西泉二丁目155番1			
	敷 地 面 積	1,633.40 m ²			
	用 途 地 域	商業地域、第一種住居地域			
	建 蔽 率	80%、60%			
	容 積 率	400%、200%			
建 物	所 有 形 態	所有権			
	用 途	共同住宅			
	建 築 時 期	2007年9月			
	構 造 / 階 数	RC造/地上14階			
	延 床 面 積	5,181.40 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	4,634.50 m ² （賃貸可能戸数60戸）				
賃 貸 面 積	4,634.50 m ² （賃貸戸数60戸）				
稼 働 率	2023年2月末	2023年3月末	2023年4月末	2023年5月末	2023年6月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テ ナ ン ト 数	1				
月 額 賃 料	6,198千円				
敷 金 ・ 保 証 金	12,482千円				

プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス不動産中部株式会社
マスターリース会社	積水ハウス不動産中部株式会社
マスターリース種別	賃料固定型
マスターリース契約期間	2020年4月1日から2025年3月31日まで

特記事項	
当該物件の所在地のうち商業地域については、2009年4月1日付で31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが43.59mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。	

【「3. 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。
- (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6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6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6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。なお、譲渡資産については、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。「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、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結していることから、2023年6月末日現在の当該契約の内容及び月額賃料（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まれません。以下同じです。）を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (19) 「敷金・保証金」は、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結していることから、2023年6月末日現在の当該契約における敷金及び保証金の額（駐車場についての敷金は含まれません。以下同じです。）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、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、賃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) 「特記事項」は、以下の事項を含む、譲渡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、国内の法人ですが、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2023年6月15日付「2023年4月期決算短信(REIT)」にて公表した2023年10月期(2023年5月1日～2023年10月31日)及び2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)に係る運用状況の予想に変更はありません。

6. 譲渡資産に係る鑑定評価書等の概要

シャーマズンステージ金沢西泉

物件名称	シャーマズンステージ金沢西泉
鑑定評価額	990,000,000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	2023年4月30日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	990,000	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	1,000,000	—
運営収益	85,145	—
可能総収益	91,023	マルチテナントを想定した場合の貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、礼金等収入、更新料収入、町内会費収入及び電柱設置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	5,878	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	29,817	—
維持管理費	9,159	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	1,682	類似不動産の水道光熱費の水準及び実績額に基づき計上
修繕費	6,435	修繕費についてはエンジニアリング・レポートの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、入替率及び空室率を考慮の上、査定
PMフィー	2,478	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定
テナント募集費用等	1,240	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計上
公租公課	8,302	実績額を基に、負担水準及び地価動向を考慮の上査定し計上
損害保険料	159	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し計上
その他費用	360	実績額に基づき査定
運営純収益(NOI)	55,328	—
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	6,277	類似不動産の更新費の水準による検証を行った上、エンジニアリング・レポートの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)	49,167	—
還元利回り	4.9%	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、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	986,000	—
割引率	4.7%	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上、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	5.1%	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的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案の上査定。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	942,000	—
土地比率	30.3%	—
建物比率	69.7%	—
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	

(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：<https://sekisuihouse-reit.co.jp/>