

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
(プライムメゾン森下ウエスト他1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。

なお、本資産取得の決定に際し、取得予定資産の売主（取得先）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第201条第1項に定義される利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は当該利害関係者取引規程に基づき、本日付で開催された本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 本資産取得の概要

物件名称	用途	所在地	取得予定価格 (注1)	償却後鑑定 NOI 利回り (注2)	取得予定日	取得先
プライムメゾン 森下ウエスト	住居	東京都 江東区	8,200 百万円	3.1%	2024年8月5日	積水ハウス 株式会社
プライムメゾン 横浜ウエスト		神奈川県 横浜市	7,350 百万円	3.1%		
合計			15,550 百万円	3.1%	—	—

- (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： 2024年7月31日
 (3) 媒介の有無： 該当無し
 (4) 取得資金： 自己資金
 (5) 決済方法： 引渡時に全額支払

(注1) 「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2) 「償却後鑑定NOI利回り」は、2024年7月1日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIから2024年10月期（第20期）及び2025年4月期（第21期）における想定減価償却費を年換算した金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。以下同じです。

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。

a. プライムメゾン森下ウエスト

i. 立地特性

本物件は、都営地下鉄新宿線及び都営地下鉄大江戸線「森下」駅より徒歩約3分に位置し、「東京」駅まで都営地下鉄新宿線と東京メトロ丸ノ内線利用で約16分、「新宿」駅まで都営地下鉄新宿線利用で約18分、また「六本木」駅まで都営地下鉄大江戸線利用で約23分と、都心への交通利便性は良好です。本物件の所在するエリアは、古くから営まれている飲食店が軒を連ね、下町情緒ある雰囲気が感じられます。また、隅田川の水景や浜町公園の豊かな自然も楽しむことができ、落ち着いた住環境も兼ね備えています。

ii. 物件特性

本物件は、地上9階建て、全145戸（店舗1戸含む）、部屋は1R、1R+S、1K及び1LDKで構成されています。本物件の1階にはスーパーがあり、生活利便性も良好です。また、本物件はZEH-M Orientedです。ZEH-M Orientedとは、「断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入によって室内環境の質を維持しながら大幅な省エネルギーを実現させ、かつ、共用部を含むマンション全体での一次エネルギー消費量を20%以上削減することを目指したマンション」のことです。本物件は、各住戸のエネルギー消費量を20%～33%削減しており、光熱費の削減効果が見込まれます。設備については、オートロック、ノンタッチキー、防犯カメラ、モニター付インターホン、共用テラス、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、インターネットも無料で使用可能です。都心への交通利便性と居住環境を重視する単身者、DINKS世帯を中心とした安定的な賃貸需要が見込まれます。

b. プライムメゾン横浜ウエスト

i. 立地特性

本物件は、JR京浜東北線・東海道本線・横須賀線他「横浜」駅徒歩約6分に位置しています。国内有数のターミナル駅である「横浜」駅を最寄駅とした本物件の利便性は良好で、「横浜」駅はJR線以外にも、東急東横線、横浜高速鉄道みなとみらい線、京急本線、相鉄本線、横浜市営地下鉄ブルーラインの各電車が発着しています。本物件が位置する「横浜駅西口」エリアは、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す。また、近隣の大型商業施設内にはスーパーマーケット・ドラッグストア等があり、生活利便性も良好です。美しい景観の「みなとみらい」エリアも生活圏におさめており、横浜の豊かな都市環境を愉しむことができる住環境です。

ii. 物件特性

本物件は、地下1階、地上13階建て、全152戸（店舗7戸含む）、部屋は1R、1K、1LDK及び2LDKで構成されています。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、浴室乾燥機、宅配ボックス等を備え、また、地下階には居住者向けのワーキングスペースを設置しています。駐輪場を建物内に設置する等、防犯性にも配慮しており、利便性及び居住環境を重視する単身者やDINKS世帯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) プライムメゾン森下ウエスト

特定資産の概要	
物 件 名 称	プライムメゾン森下ウエスト

取得予定日	2024年8月5日	
特定資産の種類	信託受益権（予定）	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）	
信託契約期間	2024年8月5日から2034年8月31日まで（予定）	
取得予定価格	8,200百万円	
鑑定評価額（価格時点）	8,670百万円（2024年7月1日）	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
所在地	東京都江東区新大橋一丁目3番11号	
土地	地番	東京都江東区新大橋一丁目4番5号
	敷地面積	1,842.26 m ²
	用途地域	商業地域、準工業地域
	建蔽率	80%、60%
	容積率	500%、300%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、店舗
	建築時期	2023年3月
	構造 / 階数	RC造/地上9階
	延床面積	6,912.08 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	5,559.57 m ² （賃貸可能戸数145戸（店舗1戸含む））	
賃貸面積	4,979.41 m ² （賃貸戸数129戸（店舗1戸含む））	
稼働率	89.6%（2024年6月末現在）	
テナント数	1	
月額賃料	27,647千円	
敷金・保証金	62,571千円	
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス不動産東京株式会社（予定）	
マスターリース会社	積水ハウス不動産東京株式会社（予定）	
マスターリース種別	パススルー型（予定）	
契約期間	2023年3月4日から2034年8月31日まで（予定）	
建物状況調査の概要		
再調達価格	2,002百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	583千円
調査会社	株式会社東京建築検査機構	

地震PML評価の概要			
P	M	L	値
			7.3%
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	
	株式会社坂倉建築研究所		
構造	設計	者	
	株式会社構造計画研究所		
施工	者		
	株式会社イチケン		

確認検査機関	一般財団法人日本建築センター
--------	----------------

特記事項	
該当事項はありません。	

(2) プライムメゾン横浜ウエスト

特定資産の概要		
物件名称	プライムメゾン横浜ウエスト	
取得予定日	2024年8月5日	
特定資産の種類	信託受益権(予定)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)	
信託契約期間	2024年8月5日から2034年8月31日まで(予定)	
取得予定価格	7,350百万円	
鑑定評価額(価格時点)	7,870百万円(2024年7月1日)	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目11番9	
土地	地番	神奈川県横浜市西区南幸二丁目11番3
	敷地面積	1,228.94 m ²
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、店舗
	建築時期	2023年1月
	構造/階数	RC造/地下1階・地上13階
	延床面積	7,704.78 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	5,653.68 m ² (賃貸可能戸数152戸(店舗7戸含む))	
賃貸面積	5,502.95 m ² (賃貸戸数147戸(店舗7戸含む))	
稼働率	97.3% (2024年6月末現在)	
テナント数	1	
月額賃料	28,179千円	
敷金・保証金	94,782千円	
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス不動産東京株式会社(予定)	
マスターリース会社	積水ハウス不動産東京株式会社(予定)	
マスターリース種別	パススルー型(予定)	
契約期間	2023年2月1日から2034年8月31日まで(予定)	
建物状況調査の概要		
再調達価格	2,435百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	913千円
調査会社	株式会社東京建築検査機構	

地震 PML 評価の概要				
P	M	L	値	7.0%
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	三輪設計
構	造	設	計	者
九	尺	設	計	株
式	会	社		
施	工	者		
飛	鳥	建	設	株
式	会	社		
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。

【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に記載し、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 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、2024 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、2024 年 6 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 6 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、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 6 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

4. 取得先の概要

名 称	積水ハウス株式会社
所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長執行役員兼 CEO 仲井 嘉浩
事 業 内 容	住宅、各種建築物、開発事業の企画・設計・施工・請負及び監理、不動産の売買、賃貸借、管理及び不動産経営コンサルティング並びにその他関連事業
資 本 金	202,854 百万円（2024年1月末日現在）
設 立 年 月	1960年8月
純 資 産	1,794,052 百万円（連結）（2024年1月末日現在）
総 資 産	3,352,798 百万円（連結）（2024年1月末日現在）
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）（16.98%） 株式会社日本カストディ銀行（信託口）（6.22%） 積水ハウス育資会（3.22%） （いずれも2024年1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	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の4.58%を保有しています。また、本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有する会社であり、投信法で定める利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
人 的 関 係	当該会社は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役1名及び非常勤監査役1名を派遣しています。なお、本資産運用会社の役職員のうち14名が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサー・サポート契約及び投資口の保有に関する覚書を、本投資法人との間で商標の使用に関する覚書を締結しています。また、本投資法人が保有する一部の取得済資産の売主であり、かつ、当該保有資産の一部について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています。

関連当事者への 該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。
-----------------	-----------------------------------

5. 物件取得者等の状況

(1) プライムメゾン森下ウエスト

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	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	前所有者が1年を超えて所有しているため省略します。	—
取得時期	2020年3月	—

(2) プライムメゾン横浜ウエスト

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	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	前所有者が1年を超えて所有しているため省略します。	—
取得時期	2019年3月	—

6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である積水ハウス株式会社は、前記のとおり投信法で定める利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、積水ハウス株式会社との間での取得予定資産の取得にあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ています。

また、本投資法人は、取得予定資産について、積水ハウス不動産東京株式会社を賃借人（マスターリース会社）とする建物賃貸借契約を締結するとともに、同社にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定です。積水ハウス不動産東京株式会社は、投信法で定める利害関係人等に該当し、かつ上記の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、かかる建物の賃貸及び業務の委託に関しても、本資産運用会社は、上記の利害関係者取引規程に定める意思決定手続（本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経る予定です。

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6月14日付「2024年4月期決算短信（REIT）」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。

8. 取得予定資産に係る鑑定評価書等の概要

(1) プライムメゾン森下ウエスト

物件名称	プライムメゾン森下ウエスト
鑑定評価額	8,670,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社土地評価研究所

価 格 時 点	2024年7月1日	
(千円)		
項 目	内 容	概 要 等
収 益 価 格	8,670,000	DCF法による収益価格を中心に、直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	8,740,000	—
運 営 収 益	381,148	—
可 能 総 収 益	396,071	実績及び類似不動産の水準等を基に査定
空 室 等 損 失 等	14,922	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運 営 費 用	69,551	—
維 持 管 理 費	13,119	実績及び類似不動産の水準等を基に査定
水 道 光 熱 費	14,129	実績及び類似不動産の水準等を基に査定
修 繕 費	1,490	ER及び類似不動産の水準等を基に査定
P M フ ィ ー	10,921	現行契約書及び類似不動産の水準等を基に査定
テナント募集費用等	8,117	実績及び類似不動産の水準等から安定的な入替率を査定し計上
公 租 公 課	21,092	直近の課税資料等を基に査定
損 害 保 険 料	423	実績を計上
そ の 他 費 用	259	実績を計上
運 営 純 収 益 (N O I)	311,597	—
一 時 金 の 運 用 益	638	運用利回りを1.0%として査定し、運用益を計上
資 本 的 支 出	6,180	ER及び類似不動産の水準等を基に査定
純 収 益 (N C F)	306,055	—
還 元 利 回 り	3.5%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向、将来における不確実性等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	8,640,000	—
割 引 率	3.3%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
最 終 還 元 利 回 り	3.6%	保有期間満了後における建物劣化、市場動向、将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定
積 算 価 格	7,910,000	—
土 地 比 率	71.5%	—
建 物 比 率	28.5%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の典型的な需要者の価格形成プロセスを反映した収益価格の妥当性を認め、積算価格による検証を行い、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	5,153 円/㎡ (17,034 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,199 円/㎡ (17,188 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を除いています。以下同じです。

(2) プライムメゾン横浜ウエスト

物 件 名 称	プライムメゾン横浜ウエスト
鑑 定 評 価 額	7,870,000,000 円
鑑 定 評 価 機 関 の 名 称	株式会社土地評価研究所
価 格 時 点	2024年7月1日

(千円)

項 目	内 容	概 要 等
-----	-----	-------

収 益 価 格	7,870,000	DCF法による収益価格を中心に、直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	8,040,000	—
運 営 収 益	354,736	—
可 能 総 収 益	374,265	実績及び類似不動産の水準等を基に査定
空 室 等 損 失 等	19,528	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運 営 費 用	74,805	—
維 持 管 理 費	17,444	実績及び類似不動産の水準等を基に査定
水 道 光 熱 費	8,209	実績及び類似不動産の水準等を基に査定
修 繕 費	1,514	ER及び類似不動産の水準等を基に査定
P M フ ィ ー	9,881	現行契約書及び類似不動産の水準等を基に査定
テナント募集費用等	8,344	実績及び類似不動産の水準等から安定的な入替率を査定し計上
公 租 公 課	28,739	直近の課税資料等を基に査定
損 害 保 険 料	499	実績を計上
そ の 他 費 用	174	実績を計上
運 営 純 収 益 (N O I)	279,930	—
一 時 金 の 運 用 益	945	運用利回りを1.0%として査定し、運用益を計上
資 本 的 支 出	7,530	エンジニアリングレポート及び類似不動産の水準等を基に査定
純 収 益 (N C F)	273,346	—
還 元 利 回 り	3.4%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定
D C F 法 による 価 格	7,800,000	—
割 引 率	3.2%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向、将来における不確実性等を総合的に勘案し査定
最 終 還 元 利 回 り	3.6%	保有期間満了後における建物劣化、市場動向、将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定
積 算 価 格	9,610,000	—
土 地 比 率	71.6%	—
建 物 比 率	28.4%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の典型的な需要者の価格形成プロセスを反映した収益価格の妥当性を認め、積算価格による検証を行い、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	4,564 円/m ² (15,089 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,619 円/m ² (15,272 円/坪)

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) プライムメゾン森下ウエスト



(2) プライムメゾン横浜ウエスト

