

2024年9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  
(エステイメゾン妙典他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。

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)	償却後鑑定 NOI 利回り (注3)	取得予定日	取得先
エステイメゾン 妙典	住居	千葉県市川市	1,450 百万円	4.2%	2024年9月30日	株式会社 ディア・ライフ
エステイメゾン 浦和	住居	埼玉県さいたま市	1,210 百万円	3.2%	2024年9月30日	株式会社 レーサム
合計			2,660 百万円	3.7%	—	—

- (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9月30日  
(3) 媒介の有無：該当あり(注4)  
(4) 取得資金：自己資金  
(5) 決済方法：引渡時に全額支払

- (注1) 「エステイメゾン妙典」及び「エステイメゾン浦和」の物件名称は、本日現在においてそれぞれ「DeLCCS 妙典」及び「浦和テラス」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各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) 「償却後鑑定 NOI 利回り」は、2024年9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。  
(注4) 「エステイメゾン妙典」の取得にかかる媒介者は、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。「エステイメゾン浦和」の取得にかかる媒介者について、本投資法人は、プロパティ・マネジメント業務及びマスターリース業務を委託しており、取引関係を有していますが、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。

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) エスティメゾン妙典

### a. 立地特性

本物件は、東京メトロ東西線「妙典」駅より徒歩約5分に位置し、「大手町」駅まで直通約29分と都心への交通利便性に優れています。物件周辺には大型スーパーマーケット、コンビニ、ドラッグストア、郵便局等の生活利便施設が充実している他、緑豊かな公園や、江戸川の水景等、自然環境を楽しめる場所が点在しており、生活環境も良好です。

### b. 物件特性

本物件は、地上7階建て、全37戸（店舗1戸含む）、部屋のタイプは2LDKで構成された中層マンションです。設備については、オートロック、モニター付インターホン、宅配ボックス等が備えられており、住環境と立地条件を重視するDINKSやファミリー等を中心とした需要が見込まれます。

また、本物件はマーケット賃料との乖離が大きく、共用部及び専有部のバリューアップ工事の実施等により、今後中長期的な内部成長が期待されます。

## (2) エスティメゾン浦和

### 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9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と、東京中心部への交通利便性に優れています。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37戸（店舗1戸含む）、部屋は1R、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) エスティメゾン妙典

		特定資産の概要	
物	件	名 称	エスティメゾン妙典
取	得	予 定 日	2024年9月30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9月30日から2024年9月30日まで（予定）
取	得	予 定 価 格	1,450百万円
鑑	定	評 価 額（価格時点）	1,500百万円（2024年9月1日）
鑑	定	評 価 機 関	JLL 森井鑑定株式会社
所	在	地	千葉県市川市妙典五丁目4番26号
土 地	地	番	千葉県市川市妙典五丁目104番2 他1筆
	敷	地 面 積	1,387.32 m <sup>2</sup>

	用途地域	第二種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	所有形態	所有権
建 物	用途	共同住宅、店舗
	建築時期	2000年8月
	構造 / 階数	RC造/地上7階
	延床面積	2,558.37 m <sup>2</sup>
	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	2,433.74 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数37戸 (店舗1戸含む))	
賃貸面積	2,373.78 m <sup>2</sup> (賃貸戸数36戸 (店舗1戸含む))	
稼働率	97.5% (2024年8月末現在)	
テナント数	1	
月額賃料	5,320 千円	
敷金・保証金	11,214 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	2024年9月30日から2034年9月30日まで (予定)	
建物状況調査の概要		
再調達価格	754 百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	5,448 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	8.0%
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	ピーエス・コンストラクション株式会社			
構造設計者	ピーエス・コンストラクション株式会社			
施工者	ピーエス・コンストラクション株式会社			
確認検査機関	市川市建築主事			
特記事項				
西側隣地との境界が確定していません。				

## (2) エスティメゾン浦和

特定資産の概要				
物件名称	エスティメゾン浦和			
取得予定日	2024年9月30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9月30日から2024年9月30日まで（予定）		
取得予定価格	1,210百万円		
鑑定評価額（価格時点）	1,260百万円（2024年9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仲町一丁目16番7号		
土地	地番	埼玉県さいたま市浦和区仲町一丁目76番1	
	敷地面積	291.28 m <sup>2</sup>	
	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	2022年11月	
	構造 / 階数	RC造/地上10階	
	延床面積	1,425.80 m <sup>2</sup>	
	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	1,153.67 m <sup>2</sup> （賃貸可能戸数37戸（店舗1戸含む））		
賃貸面積	1,109.67 m <sup>2</sup> （賃貸戸数36戸（店舗1戸含む））		
稼働率	96.2%（2024年8月末現在）		
テナント数	1		
月額賃料	4,047千円		
敷金・保証金	4,501千円		
プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）		
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）		
マスターリース種別	パススルー型（予定）		
契約期間	2024年9月30日から2025年9月29日まで（予定）		
建物状況調査の概要			
再調達価格	409百万円		
修繕費	緊急修繕	—	
	短期修繕	—	
	長期修繕	127千円	
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
			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	株式会社松永ホールディングス		
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. 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8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8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8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8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ます。）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8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賃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、転賃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

### (1) エステイメゾン妙典

名 称	株式会社ディア・ライフ
所在地	東京都千代田区九段北一丁目 13 番 5 号
代表者の役職 ・ 氏 名	代表取締役社長 阿部 幸広
事業内容	不動産開発事業、不動産投資事業 不動産の鑑定、市場調査及びコンサルティング事業
資本金	4,125 百万円（2023 年 9 月末日現在）
設立年月	2004 年 11 月
純資産	24,162 百万円（連結）（2023 年 9 月末日現在）
総資産	41,714 百万円（連結）（2023 年 9 月末日現在）
大株主 (持株比率)	有限会社ディアネス (35.21%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (8.83%) 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (2.78%) (2023 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	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) エステイメゾン浦和

名 称	株式会社レーサム
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 1 号
代表者の役職 ・ 氏 名	代表取締役社長 小町 剛
事業内容	不動産にかかる資産価値創造事業、資産価値向上事業及び未来価値創造事業
資本金	4,242 百万円（2024 年 3 月末日現在）
設立年月	1992 年 5 月
純資産	62,452 百万円（連結）（2024 年 3 月末日現在）
総資産	130,513 百万円（連結）（2024 年 3 月末日現在）
大株主 (持株比率)	RAYS COMPANY (HONG KONG) LIMITED (63.98%) GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (1.01%) 野村証券株式会社 (0.96%) (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. 利害関係人等との取引

本投資法人は、取得予定資産のうち、「エステイメゾン妙典」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。）第 201 条第 1 項に定義され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、かかる建物の賃貸及び業務の委託に関して、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続き（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。）を経ていきます。

## 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 8 月 22 日付「2024 年 10 月期及び 2025 年 4 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」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) エステイメゾン妙典

物件名称	エステイメゾン妙典
鑑定評価額	1,500,000,000 円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024 年 9 月 1 日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,500,000	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と比較考量
直接還元法による価格	1,570,000	—
運営収益	87,764	—
可能総収益	92,861	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
空室等損失等	5,097	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	17,966	—
維持管理費	2,931	類似不動産の水準及び提供資料（見積り）を基に査定
水道光熱費	1,325	類似不動産の水準及び実績を基に査定
修繕費	3,398	修繕費：ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上 原状回復費用：類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
P M フィー	1,630	類似不動産の水準及び提供資料（見積り）を基に査定
テナント募集費用等	3,725	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	4,281	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	136	提供資料を妥当と判断し計上
その他費用	540	収支実績に基づき査定
運営純収益（NOI）	69,798	—

一時金の運用益	124	満室時保証金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定
資本的支出	3,814	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益 (NCF)	66,108	—
還元利回り	3.9%	割引率に収益及び元本の変動リスク並びにリノベーションについての不確実性リスク等を加味し査定
リノベーション費用	126,000	類似事例に基づき査定
DCF法による価格	1,470,000	—
割引率	3.5%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	1,310,000	—
土地比率	89.2%	—
建物比率	10.8%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用</li> <li>・本物件の築年数、物件ポテンシャル等から、専有部のリノベーション工事を実施することで競争力の向上が期待できるため、収益還元法の試算に当たり当該工事の実施を想定</li> <li>・直接還元法においては工事実施後のキャッシュフロー及び利回りを採用し、NCFを割り戻した後、査定工事費用を控除して求め、DCF法においては運用期間において徐々に工事を実施することを想定し、工事実施後の価格を求めた上で工事費用を控除して試算</li> </ul>
-------------------	---

(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	3,025 円/m <sup>2</sup> (10,000 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	2,195 円/m <sup>2</sup> (7,258 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) エスティメゾン浦和

(3) 物件名称	エスティメゾン浦和
鑑定評価額	1,260,000,000 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9月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,260,000	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	1,300,000	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	57,690	—
可能総収益	60,074	現行契約の賃料水準、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	2,384	対象不動産の空室率実績及び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	11,163	—
維持管理費	2,628	予定契約額を妥当と判断し計上

水道光熱費	711	類似不動産の水準を参考に、実績額に基づき査定し計上
修繕費	938	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	1,122	予定契約を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	1,522	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	3,316	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、実績額に基づき、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	296	類似不動産の水準を参考に査定し計上
その他費用	628	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（NOI）	46,526	—
一時金の運用益	50	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	1,227	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（NCF）	45,350	—
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
DCF法による価格	1,240,000	—
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	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	1,570,000	—
土地比率	72.1%	—
建物比率	27.9%	—

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	4,069 円/m <sup>2</sup> (13,453 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	3,458 円/m <sup>2</sup> (11,434 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) エスティメゾン妙典



(2) エスティメゾン浦和

